



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA VLIVU TYPU KONSTRUKCE NA VÝŠI OBVYKLÉ
CENY RODINNÝCH DOMŮ V OKRESE KROMĚŘÍŽ**

ANALYSIS OF THE INFLUENCE OF A CONSTRUCTION TYPE ON THE USUAL PRICE OF HOUSES IN THE
DISTRICT OF KROMĚŘÍŽ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Erik Matoušek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Bc. Erik Matoušek**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: 2017/18

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza vlivu typu konstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v okrese Kroměříž

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění nákladové ceny vybraných rodinných domů dle platného oceňovacího předpisu a orientační zjištění ceny rodinných domů porovnávací metodou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu vč. ceny pozemků.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů s vyhodnocením, odhad tržní hodnoty metodou přímého porovnání; popis situace na trhu v dané oblasti.

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných rodinných domů v závislosti na typu nosné konstrukce.

Cíle diplomové práce:

Posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných rodinných domů ovlivněna typem nosné konstrukce.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá mírou vlivu typu konstrukce na výši obvyklé ceny rodinného domu, a to na základě ocenění pěti rodinných domů, včetně ceny pozemků v jednotném funkčním celku. Použity jsou následující metody: nákladová a porovnávací způsob dle platného oceňovacího předpisu a metoda tržního ocenění (metoda přímého porovnání). V závěrečné části diplomové práce je provedeno srovnání zjištěných cen rodinných domů a stanovení ceny obvyklé jednotlivých rodinných domů.

Abstract (example)

The diploma thesis deals with the influence of the type of construction on the usual price of a family house, based on the valuation of five family houses, including the price of the plots in the single functional unit. The following methods are used: cost and comparative method according to valid valuation and market valuation method (direct comparison method). The final part of the diploma thesis compares the established prices of family houses and the prices of usual individual houses.

Klíčová slova (vzor)

Nemovitá věc, rodinný dům, pozemek v jednotném funkčním celku, cena obvyklá, metody ocenění, oceňování nákladovým a porovnávacím způsobem, přímé porovnání

Keywords (example)

Real estate, family house, land in a single functional unit, usual price, valuation approaches, cost and comparative valuation, method of direct comparison

Bibliografická citace

MATOUŠEK, E. *Analýza vlivu typu konstrukce na výši obvyklé ceny rodinných domů v okrese Kroměříž*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 73 s., 122 příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 23. 5. 2018

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí své diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové za cenné rady a připomínky při vypracování diplomové práce a za projevenou trpělivost. Rád bych také poděkoval své rodině a blízkým za podporu při studiu.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	12
2 PRÁVNÍ ÚPRAVA A OCEŇOVÁNÍ	14
2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	14
2.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku	15
2.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.....	15
3 ZÁKLADNÍ POJMY.....	15
3.1 Pozemek	15
3.2 Parcela	16
3.3 Nemovitá věc.....	16
3.4 Stavba	16
3.5 Vedlejší stavba	17
3.6 Rodinný dům	17
3.7 Příslušenství věci.....	17
3.8 Součást věci.....	18
3.9 Jednotný funkční celek.....	18
3.10 Zastavěná plocha	18
3.11 Podlahová plocha	19
3.12 Užitná plocha.....	20
3.13 Obestavěný prostor.....	20
3.13.1 Obestavěný prostor spodní stavby	21
3.13.2 Obestavěný prostor vrchní stavby.....	21
3.13.3 Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví.....	21
3.13.4 Obestavěný prostor dalších stavebních objektů.....	21
3.14 Cena a hodnota	22
3.14.1 Cena obvyklá.....	23
3.14.2 Cena zjištěná	24
3.14.3 Cena pořizovací	24
3.14.4 Cena výchozí	24
3.14.5 Cena reprodukční.....	24
3.14.6 Jednotková a základní cena	24
3.14.7 Věcná hodnota.....	25
3.14.8 Výnosová hodnota	25

4	ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	26
4.1	Oceňování dle cenového předpisu	26
4.1.1	<i>Oceňování nákladovým způsobem.....</i>	26
4.1.2	<i>Oceňování porovnávací způsobem</i>	28
4.1.3	<i>Opotřebení staveb lineární a analytickou metodou.....</i>	29
4.2	Tržní oceňování	30
4.2.1	<i>Metoda přímého porovnání</i>	31
4.3	Oceňování pozemků	32
4.3.1	<i>Ocenění pozemků dle cenových předpisů</i>	32
4.3.2	<i>Naegeliho metoda ocenění pozemků.....</i>	34
5	POPIS LOKALITY – OKRES KROMĚŘÍŽ.....	36
5.1	Charakteristika okresu Kroměříž	36
5.2	Kroměříž	37
5.3	Popis lokálního trhu s nemovitými věcmi	38
6	POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ	39
6.1	Rodinný dům č. 1.....	40
6.2	Rodinný dům č. 2.....	41
6.3	Rodinný dům č. 3.....	43
6.4	Rodinný dům č. 4.....	45
6.5	Rodinný dům č. 5.....	47
7	VYTVOŘENÍ DATABÁZE PRO TRŽNÍ OCENĚNÍ.....	49
8	METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ	49
8.1	K_{CR} – Koeficient úpravy na pramen ceny.....	50
8.2	K_1 – Koeficient úpravy na lokalitu	50
8.3	K_2 – Koeficient úpravy na celkový technický stav	50
8.4	K_3 – Koeficient úpravy na vybavení a příslušenství.....	51
8.5	K_4 – Koeficient úpravy na velikost užitné plochy	51
8.6	K_5 – Koeficient úpravy na velikost pozemku	52
8.7	K_6 – Koeficient úpravy dle existence garáže	52
8.8	K_7 – Koeficient úpravy dle počtu podlaží	52
8.9	K_8 – Koeficient úpravy podle sousedních staveb	53
8.10	K_9 – Koeficient úpravy dle úvahy znalce	53
8.11	Index odlišnosti.....	53
9	CENY POZEMKŮ ZJIŠTĚNÉ POMOCÍ NÁKLADOVÉ METODY	58

10 CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH NÁKLADOVOU METODOU DLE VYHLÁŠKY	59
11 CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH POROVNÁVACÍ METODOU DLE VYHLÁŠKY	61
12 CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ...	63
13 SHRUTÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN	64
14 VLIV KONSTRUKCE NA VÝŠI CENY OBVYKLÉ	67
15 ZÁVĚR	68
16 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	70

1 ÚVOD

V dnešní době počet lidí stále vzrůstá, a tak tomu je i s rodinnými domy. Každý by rád bydlel ve svém rodinném domě, ale nabízí se řada otázek: „Nový dům, nebo již stávající dům? Zděný nebo dřevostavba?“ Najít správnou odpověď na tyto otázky je nelehké. Při koupi domu mnohdy operujeme s vysokými částkami, je to velká investice na několik let, a proto člověk chce mít jistotu, že vybral správně a nebyl oklamán. Proto je dobré, aby byl odhad ceny rodinného domu něčím podložený, a to nejlépe oceněn několika různými metodami, kterými se zabývám i ve své diplomové práci.

Cílem diplomové práce je provést analýzu a srovnání, do jaké míry je cena obvyklá u pěti vybraných rodinných domů ovlivněna typem nosné konstrukce v okrese Kroměříž. Jedná se o tři rodinné domy zděné a dvě dřevostavby. Pro výpočet ceny rodinných domů jsou v práci použity tři způsoby ocenění. Jako první byla použita metoda ocenění nákladovým způsobem, dále metoda ocenění porovnávacím způsobem (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění) a poslední metodou ocenění je metoda tržní neboli metoda přímého porovnání. V diplomové práci jsou taktéž oceněny pozemky v jednotném funkčním celku s oceňovanými rodinnými domy a venkovní úpravy.

Diplomová práce je členěná do dvou částí. První část je teoretická, zabývající se problematikou související s oceňováním a jsou zde rovněž uvedeny právní předpisy, které jsou potřebné k provedení ocenění. Dále jsou uvedeny základní pojmy související s oceňováním a způsoby ocenění, podle kterých jsou v diplomové práci rodinné domy oceněny.

V druhé části, praktické, je nejprve věnována pozornost popisu lokality a lokálního trhu s nemovitými věcmi, ve které se oceňované rodinné domy nacházejí. Pak následuje popis jednotlivých oceňovaných rodinných domů a vypracovaná databáze porovnatelných rodinných domů v okrese Kroměříž, která je následně použita pro metodu přímého porovnání. V závěru praktické části jsou shrnuty ceny zjištěné použitými metodami ocenění a jejich vzájemné porovnání. Na základě výsledků je odhadnuta cena obvyklá a provedeno zjištění, zda je cena obvyklá ovlivněna typem konstrukce.

Dále následují v praktické části přílohy, obsahující jednotlivé výpočty. Výpočet obestavěného prostoru všech pěti oceňovaných rodinných domů zobrazených v tabulce. Následně jsou uvedeny tabulky s výpočty jednotlivých cen. Jedná se o výpočet ceny pozemku

v jednotném funkčním celku, výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem a porovnávacím způsobem, výpočet ceny venkovních úprav dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Dále je obsažena databáze rodinných domů s metodou přímého porovnání a metoda třídy polohy zvaná jako Naegeliho metoda. Jako další je uveden Grubbsův parametrický test, zpráva o povodňovém nebezpečí, přiložené informace o parcelách a projektová dokumentace.

2 PRÁVNÍ ÚPRAVA A OCEŇOVÁNÍ

Znalec i odhadce při oceňování nemovitých věcí se musí vždy řídit platnými právními předpisy. Základním předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, dále vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, a zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění.

2.1 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Tento zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb, stanovených zvláštními předpisy (např. zákonem investičních společností a investičních fondů, zákonem o dani z nemovitostí aj.). Nevztahuje se na sjednávání cen tam, kde jde o volnou tvorbu cen (upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách) a na oceňování přírodních zdrojů s výjimkou lesů. Tento zákon určuje způsoby oceňování majetku a služeb, které se oceňují cenou obvyklou, pokud však zákon nestanoví jiný způsob. Dalšími způsoby ocenění jsou podle zákona:

- nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni, kdy je oceněn,
- výnosový způsob – vychází ze skutečně dosahovaného výnosu z předmětu ocenění nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle dosáhnout, a z kapitalizace výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a z porovnání s cenou sjednanou při jeho prodeji. Jedná se také o ocenění věci odvozením z ceny jiné funkční související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty – vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo z částky, která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty – vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisu o účetnictví,
- oceňování podle kurzové hodnoty – vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou – cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě je cena odvozená ze sjednaných cen. (1, § 1, § 2)

2.2 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB., K PROVEDENÍ ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ (2, § 1)

Dle oceňovací vyhlášky se oceňují pozemky, stavby, věcná práva k nemovitým věcem a trvalé porosty. Jsou oceňována i majetková práva, vyplývající z průmyslových práv a práv na označení výrobně technických a obchodních poznatků. Vyhláška stanovuje, zda ocenění bude provedeno nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo kombinací obou způsobů. Součástí vyhlášky jsou také přílohy, obsahující měření a výpočty výměr staveb a jejich částí, základní ceny stavebních pozemků, zemědělských pozemků, koeficienty a jiné. (2)

2.3 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH

Zákon nabyl účinnosti 1. 1. 1991 a vztahuje se na uplatňování, regulaci a kontrolu cen u výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh. Zákon se dále zabývá cenami zboží určených pro import a export. Dále postup platí při převodech práv a při převodech a přechodech vlastnictví k nemovitým věcem, včetně jejich užívacích práv. Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky a náhrady škod. Vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen. (3, § 1, § 3, § 4, § 5)

3 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou vysvětleny základní pojmy a terminologie, které jsou pro potřeby oceňování podstatné.

3.1 POZEMEK

Pozemek je dle katastrálního zákona část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva, rozsahu práva stavby, druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (4, § 2)

Dále se dle § 9 odst. 1 zákona o oceňování majetku rozdělují pozemky na tyto druhy:

a) „Stavební pozemky

- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy*
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“ (1)*

Stavební pozemek je pozemek, jehož část nebo soubor pozemků, které jsou určeny a vymezeny k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. (5, § 2 odst. 1)

3.2 PARCELA

Parcela je pozemek, který je geometricky i polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a je také označen svým parcelním číslem. Stavební parcelou je pak pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou. (4, § 2)

3.3 NEMOVITÁ VĚC

Podle § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je nemovitá věc definovaná jako:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (6, § 498 odst. 1)

3.4 STAVBA

Stavbou se nemusí rozumět pouze dokončená stavební činnost, ale i stavba rozestavěná, nezkolaudovaná anebo objekt, který není zapsaný do katastru nemovitostí. Podle profesora Bradáče (7, str. 5) je stavba definována jako výsledek stavební činnosti, který lze dělit dle druhu, účelu, a zejména podle jeho využití v terénu. I když by tvořil soubor objektů určitý funkční celek, považuje se za jednotlivý stavební celek, nikoli za soubor těchto objektů. Každá stavba je určena druhem, popisným a evidenčním číslem. Pokud stavba nemá popisné či evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je stavba umístěna. Za vznik stavby se považuje každá stavba, u které zřetelně rozeznáme obrysy půdorysu, a první nadzemní

podlaží sahá minimálně do výšky jednoho metru. V některých případech je vyžadována plná výška stěn 1.NP. Toto pravidlo platí i pro zánik, to znamená, pokud se pod tuto úroveň stěny prvního nadzemního podlaží sníží, lze tuto dobu považovat za zánik stavby. (7, 8)

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v aktuálním znění, je stavba definována jako:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (5, § 2 odst. 3)

Podle zákona o oceňování majetku členíme stavby pro účel ocenění na stavby:

- stavby pozemní (budovy, kterými se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory a také jednotky a venkovní úpravy),
- inženýrské stavby a stavby speciální pozemní (dopravní stavby, komíny, rozvody vody a energií, kanalizace),
- rybníky a vodní nádrže,
- jiné stavby. (1, § 3 odst. 1)

3.5 VEDLEJŠÍ STAVBA

Vedlejší stavba je dle oceňovací vyhlášky stavba, která se užívá společně se stavbou hlavní anebo doplňuje užívání pozemku. Zastavěná plocha vedlejší stavby nesmí přesahovat 100 m². Za vedlejší stavbu nelze považovat garáž. (2, § 16 odst. 1)

3.6 RODINNÝ DŮM

Rodinným domem se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území rozumí stavba pro bydlení, která může mít nejvýše tři samostatné byty, dále pak nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Zároveň je dáno, že minimálně polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a stavba je k tomuto účelu určena. (9, § 2)

3.7 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Jako příklad příslušenství, užívající se na pozemku vlastníka s věcí hlavní, může být kůlna, septik, králíkárna a jiné.

V občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., je příslušenství věci vymezeno následovně:

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“

(6, § 510 odst. 1,2)

3.8 SOUČÁST VĚCI

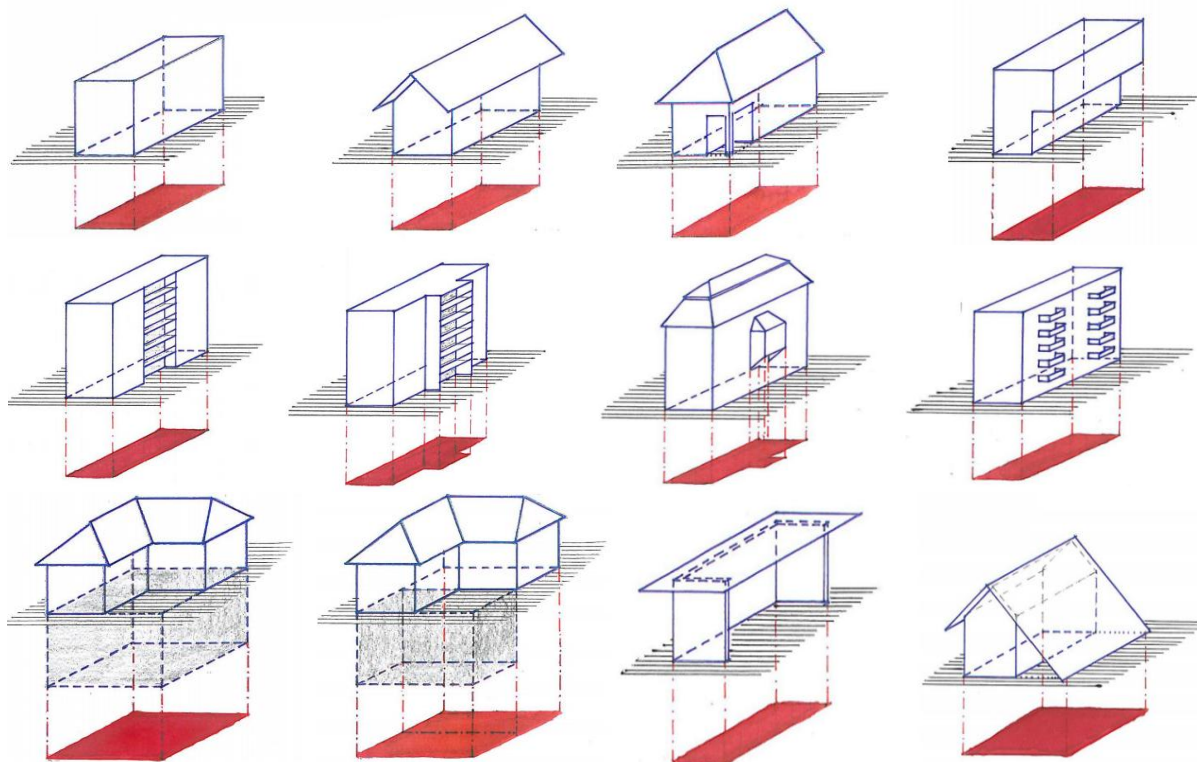
Součástí věci je vymezena v § 505 zákona č. 89/2012 Sb., jako vše, co k hlavní věci náleží podle jejího charakteru a povahy a nelze to od ní oddělit, aniž by se tím věc znehodnotila. Dále je stanoveno, že je součástí pozemku prostor nad i pod povrchem. Jestliže však podzemní stavba není věci nemovitou, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Pokud jsou na pozemku zřízené stavby nebo jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných, jsou taktéž součástí pozemku. Jako součást pozemku také patří rostlinstvo na něm vzešlé. Mezi součásti pozemku nepatří inženýrské sítě, vodovody a kanalizace. (6, § 505, § 506, § 507, § 509)

3.9 JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK

Jednotným funkčním celkem jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy a zároveň souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s rodinným domem. Jsou to pozemky, které mají společný účel využití. (1, § 9 odst. 2)

3.10 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Zastavěnou plochu tvoří součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se rovněž započítávají. Objekty, u kterých chybí některá z obvodových stěn, je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. Dále plocha, ve které se nenachází strop nižšího podlaží, jako je tomu u schodiště, se započítává do zastavěné plochy podlaží. (10)



Obr. č. 1 – Určení zastavěné plochy (10)

3.11 PODLAHOVÁ PLOCHA

Podle vyhlášky oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v příloze č. 1, je podlahová plocha definovaná jako:

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (2, příloha č. 1)

Do podlahové plochy se rovněž započítávají:

- arkýře, lodžie, výklenky jsou-li alespoň 1,20 m široké, 0,30 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a výklenky jsou 2 m vysoké,
- místnosti se zkoseným stropem, jejichž světlá výška je v nejnižším bodě menší než 2 m a jsou vynásobené koeficientem 0,80,
- půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm. (2, příloha č. 1)

3.12 UŽITNÁ PLOCHA

Nejběžnější je užitná plocha definovaná jako:

„Do užitné plochy započítáváme všechny plochy obytné budovy, jako jsou kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek. Do této plochy nezapočítáváme stěny, sloupy, komíny apod., ale započítáváme např. vestavěné skříně a kuchyňské linky.“ (11)

Podle nařízení komise (ES) č.1503/2006, se užitná plocha budovy měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

- konstrukční plochy (plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny)
- funkční plochy pro pomocné využití (plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory)
- průchozí prostory (schodišťové šachty, výtahy, eskalátory)

Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, rovněž sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek. (12)

3.13 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, vypočítáme obestavěný prostor (OP) součtem jednotlivých dílčích obestavěných prostorů. Obestavěný prostor se skládá ze spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení s tím, že prostor základů se neuvažuje. Obestavěný prostor je udáván v m³.

Při výpočtu obestavěného prostoru se neodečítají otvory a výklenky v obvodových stěnách, lodžie, vsunuté popřípadě zapuštěné balkony a ani nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy. Do výpočtu se neuvažují balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi. Neuvažují se rovněž římsy, pilastry, půlsloupy a vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně nadstřešního zdiva (atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi). Do obestavěného prostoru se pak připočítávají balkony a nezakryté pavlače, které vyčnívají minimálně 0,50 m přes okraj líce zdiva a to objemem o velikosti půdorysné plochy vynásobené výškou 1 m. (2, příloha č. 1)

3.13.1 Obestavěný prostor spodní stavby

Je ohraničen po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přizdívek. Celým rozměrem se uvažují zdi i větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m. Dole je prostor ohraničen spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím. Není-li měřitelné nebo určitá konstrukce chybí, připočte se 0,10 m. Nahoře je ohraničen spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží. (13)

3.13.2 Obestavěný prostor vrchní stavby

Je ohraničen po stranách vnějšími plochami staveb. Dole spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží. Nahoře, v části nad níž je půda, je prostor ohraničen horním lícem podlahy půdy. Pokud je nad částí střecha plochá nebo sklonitá bez půdního prostoru, je ohraničena vnějším lícem stěny krytiny a u teras horním lícem dlažby. (13)

3.13.3 Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví

U střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte jako zastavěná plocha půdy a podkroví vynásobená součtem průměrné výšky nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Obestavěný prostor můžeme také vypočítat jako objem geometrického tělesa, pokud převažují jiné tvary střešních konstrukcí.

Neodečítají se:

- lodžie, verandy, nezastřešené světlíky do 6 m² půdorysné plochy,
- balkony a přístřešky, vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- římsy, půsloupy a pilastry,
- vikýře s pohledovou plochou do 1,50 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou komíny, atiky, ventilace, přesahující požární a štítové zdi,

Pokud balkon, či nezakrytá pavlač vyčnívá přes líc zdi o více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m, připočteme jej. (13)

3.13.4 Obestavěný prostor dalších stavebních objektů

Jako další stavební objekty můžeme považovat například septiky, žumpy, podzemní nádrže, bazény a podzemní kanály. Obestavěný prostor těchto objektů je ohraničen po stranách vnějším lícem obvodové konstrukce a to včetně izolací a přizdívek. Nejsou-li měřitelné, uvažujeme tloušťku stěn 0,30 m. Dole je prostor ohraničen spodním lícem konstrukce dna včetně izolací a ochranných vrstev. Nejsou-li měřitelné, jako tloušťku dna uvažujeme 0,35 m.

U objektů z části nadzemních horním lícem konstrukce vrchní části (stropní konstrukce) a u nezakrytých bazénů rovinou horního okraje obvodových stěn. Ploty se měří v m² pohledové plochy ohraničené vnějším obrysem. U ohradních a opěrných zdí je obestavěný prostor dán skutečným objemem nadzemní části měřené z nižší úrovně terénu. (13)

3.14 CENA A HODNOTA

Cena je pojem používaný pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za určité zboží, či službu. Částka může nebo nemusí být zveřejněná, zůstává však historickým faktem. Nemusí mít také vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. (7, str. 47)

Hodnota není na rozdíl od ceny skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou cenou. Z pohledu ekonomického hodnota vyjadřuje jistý peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Pro potřeby oceňování je vždy důležité přesně definovat, jaký druh hodnoty je zjišťován, protože každá hodnota může být vyjádřena jiným číslem. (7, str. 47)

Dle různých kategorií lze ceny dělit:

- Dle stavu transakce
 - Nabízené (stanoví prodávající),
 - Poptávané (stanoví kupující),
 - Sjednané (cena, při které došlo ke shodě mezi kupními stranami),
- Dle časového okamžiku
 - Historické (ceny, které byly nabízeny, poptávány nebo zaplaceny v minulosti),
 - Současné (ceny nabízené, poptávané nebo placené v současnosti),
 - Prognózované (ceny stanovené na základě historického vývoje cen nebo kalkulací výrobce pro budoucí období),
- Dle způsobu zveřejnění
 - Zveřejněné (veřejně známé, zjistitelné),
 - Tajné (ceny udržované v tajnosti),
- Dle volnosti
 - Volné (státem nejsou stanovena omezení pro sjednávání výše ceny),
 - Regulované (státem je regulován způsob stanovení ceny na trhu),
- Dle specifických podmínek
 - Cena dražební (cena dosažená v dražbě),

- Cenu zvláštní obliby (cena zohledňující zvláštní vztah prodávajícího nebo kupujícího k danému majetku),
- Cenu uzavřenou v tísní (cena zohledňující mimořádné okolnosti v době jejího uzavření).

Dle různých kategorií lze typy hodnot dělit:

- Podle hlediska zájmu o objekt
 - Nákladové (zohledňují se náklady na pořízení majetku a stupeň jeho opotřebení),
 - Výnosové (zohledňují se dosažitelné výnosy z majetku),
 - Porovnávací (zohledňujeme ceny blízkých substitutů daného typu majetku),
- Podle subjektu
 - Z pohledu vlastníka, resp. potenciálního vlastníka (kupujícího),
 - Z pohledu kupujícího se zvláštním zájmem (hodnota sloučení),
 - Investora (investiční hodnota),
 - Zástavního věřitele (zástavní hodnota),
- Podle vstupních údajů
 - Hodnoty založené na analýze trhu (tržní hodnota, obvyklá cena),
 - Hodnoty nezaložené na analýze trhu (hodnota fungujícího podniku).

3.14.1 Cena obvyklá

Podle profesora Bradáče je cena obvyklá rovna ceně, za kterou je možno věc v daném čase a místě prodat nebo koupit. (7, s. 52)

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění, je cena obvyklá definovaná jako:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ (1, § 2 odst. 1)

V praxi je běžně cena obvyklá zjištěna pomocí metody přímého porovnání. Pro tuto metodu je zapotřebí znát zrealizované obchody anebo využít informací z inzerce, které nemovitosti nabízí. Z těchto informací a údajů je třeba sestavit databáze, které jsou využity pro porovnání s posuzovaným objektem. Důležité je zvolení koeficientů odlišnosti, kterými se cena upraví pro zjištění ceny obvyklé.

3.14.2 Cena zjištěná

Podle ustanovení § 2 zákona o oceňování, v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než cenou obvyklou. Někdy je tato cena nesprávně označována jako cena úřední, nebo administrativní.

„Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ (1, § 2 odst. 3)

3.14.3 Cena pořizovací

Někdy bývá tato cena nazývána také jako cena historická. Tato cena je definována v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v aktuálním znění, jako cena, za kterou by byl majetek pořízen v době jeho pořízení, bez odpočtu opotřebení. (14, § 25 odst. 5)

3.14.4 Cena výchozí

Používá se pro stanovení cen nových staveb bez odpočtu opotřebení. Tato cena odpovídá výši nákladů. (7, s. 54)

3.14.5 Cena reprodukční

Cena reprodukční, též zvaná jako reprodukční pořizovací cena, je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo podobnou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cenu lze zjistit pomocí podrobného položkového rozpočtu, pomocí agregovaných položek nebo nejčastěji pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. Například jednotkové ceny za 1 m² zastavěné plochy nebo za 1 m³ obestavěného prostoru. (7, s. 51)

3.14.6 Jednotková a základní cena

Dle § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění je:

„Jednotkovou cenou cena za měrnou jednotku množství zboží nebo cena za službu anebo nemovitost.“ (15)

Jednotková cena se uvádí v ceně za měrnou jednotku. Například: m³, m², m, ks, ha, t. Tyto hodnoty určují např. obestavěný prostor stavby, plochu místností, běžný metr inženýrských sítí, počet konstrukčních prvků, rozlohu pozemku či hmotnost sypkých materiálů. Základní cena (ZC) je jednotková cena stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení.

Základní cena upravená (ZCU) je pak jednotková cena získaná ze ZC a to pomocí koeficientů, srážek, přírážek. (7, s. 54)

Hodnoty základních cen jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.

3.14.7 Věcná hodnota

Věcná hodnota je také označována jako substanční hodnota nebo dle právního označení jako cena časová. Je to reprodukční cena věci, u které je snížena cena o přiměřené opotřebení odpovídající průměrnému opotřebení stejně staré věci a intenzitě používání. Z právního názvosloví se jedná o cenu časovou, odpovídající ceně zjištěné nákladovým způsobem.

(7, s. 47)

„Nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ (1, § 2 odst. 5)

3.14.8 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota (C_v) je též nazývána jako kapitalizovaná míra zisku a je definovaná jako součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti.

Výnosovou hodnotu zjistíme u nemovitostí z ročního nájemného, následně snižené například o roční náklady na provoz jako jsou správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění a odpisy. Pokud bude konstantní a trvalý nárůst čistého zisku i v následujících letech, tak se výnosová hodnota vypočte dle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra za rok}} \times 100 \% \quad (1)$$

V období inflace je určení výnosové hodnoty pomocí úrokové míry problematické z důvodu předpovídání vývoje budoucího růstu nájemného. (7, s. 51)

Zákon o oceňování vymezuje cenu zjištěnou výnosovým způsobem, což je obdoba výnosové hodnoty.

„Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“ (1, § 2 odst. 5)

4 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Ocenění nemovitých věcí může být provedeno dvěma hlavními způsoby. Oceněním dle cenových předpisů anebo pomocí tržního ocenění.

4.1 OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Jedním ze způsobů jak lze ocenit nemovitou věc je ocenění dle cenového předpisu č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění a č. 441/2013 Sb., vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění. Na základě těchto předpisů lze věc ocenit třemi metodami. Podle toho jak oceňovací vyhláška stanoví, můžeme oceňovat nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo kombinací nákladového i výnosového způsobu.

4.1.1 Oceňování nákladovým způsobem

Tato metoda vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle stavu předmětu ke dni ocenění. Nákladovým způsobem lze ocenit rodinný dům, rekreační domek, rekreační chalupu, garáž, vedlejší stavbu, halu, inženýrskou a speciální pozemní stavbu, venkovní úpravy, studnu, hřbitovní zařízení, jednotku, rybník, malou vodní nádrž a ostatní vodní díla, kulturní památku a další stavby uvedené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. (2, § 10 - 30)

Pro potřeby mé diplomové práce byla použita pouze část týkající se rodinných domů a venkovních úprav. Cena byla zjištěna vynásobením počtu měrných jednotek, základní cenou upravenou v závislosti na účel využití stavby dle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (2)$$

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru

ZC ... základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru dle přílohy č. 11

K₄ ... koeficient vybavení stavby

K₅ ... koeficient polohový

K_i ... koeficient změny cen staveb. (2, § 13)

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (3)$$

n ... je součet všech cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených oceňovací vyhlášce

Pro koeficient K_4 platí, že musí být v rozmezí hodnot od 0,80 do 1,20. Pokud by byla tato mez překročena, musí se zdůvodnit pomocí fotodokumentace, výčtem a podrobným popisem jednotlivých konstrukcí. (2, § 13)

Podle § 13 oceňovací vyhlášky se u rodinných domů, jejichž obestavěný prostor je větší než $1\,100\text{ m}^3$, nebo pokud jde o bývalou zemědělskou usedlost, či pro ně není v tabulce č. 1 přílohy č. 24 stanovena základní průměrná cena, nebo jsou tyto stavby rozestavěné a základní cena upravená se vypočtou dle výše uvedeného vzorce č. 2. (2, § 13)

Podle § 11 oceňovací vyhlášky se následně určí cena rodinného domu nákladovým způsobem (CS_N):

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (4)$$

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru

P_{mj} ... počet měrných jednotek stavby

o ... opotřebení stavby v %

Podle § 10 oceňovací vyhlášky se nakonec určí cena rodinného domu (CS):

$$CS = CS_N \times pp \quad (5)$$

CS ... cena stavby v Kč

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp ... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P \quad (6)$$

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1

I_P ... index polohy podle § 4 odst. 1

Cena venkovních úprav se určí podle příslušných příloh oceňovací vyhlášky. Cena je pak vypočítána jako součin počtu měrných jednotek a základní ceny, která je uvedena v příloze vyhlášky a následně vynásobena koeficienty K_5 a K_i . (2, § 10, § 11, § 18)

4.1.2 Oceňování porovnávací způsobem

Porovnávací metoda, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. (1, § 2 odst. 5)

Touhle metodou je možné ocenit dokončený rodinný dům, rekreační chalupu a chatu, rekreační domek, garáž a jednotky vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

Podle § 35 oceňovací vyhlášky se základní cena upravená (ZCU) zjistí porovnávacím způsobem podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (7)$$

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru

ZC... základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce

I_V ... index konstrukce a vybavení, který se určí podle vzorce

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \quad (8)$$

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce. V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11.

(1, § 35 odst. 2)

Podle § 34 oceňovací vyhlášky se cena rodinného domu určená porovnávacím způsobem (CS_p) určí podle vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (9)$$

CS_p ... cena stavby určená porovnávacím způsobem

OP ... obestavěný prostor v m³

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m³

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1

I_P ... index polohy podle § 4 odst. 1

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa. (1, § 34)

4.1.3 Opotřebení staveb lineární a analytickou metodou

Opotřebení je uvedeno ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Je zde uvedeno, že cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení může být proveden lineární nebo analytickou metodou. Za stáří je zde považován počet let, který uplynul od data vydání kolaudačního souhlasu, oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, do roku, ve kterém je prováděno ocenění. Pokud není možné zjistit stáří stavby, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu. Jestliže není ani ten, je stáří určeno odborným odhadem. (2, příloha č. 21)

Lineární metoda

V případě, že je opotřebení rovnoměrné a je předpokládána celá doba životnosti stavby, je použita lineární metoda. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou životností, která je předpokládána, přitom opotřebení může dosáhnout nejvýše 85 %. Délka předpokládané životnosti u budov, rekreačních chat, vedlejších staveb, studní a jiných je uvedena v příloze č. 21, odstavec č. 4. (2, příloha č. 21)

Analytická metoda

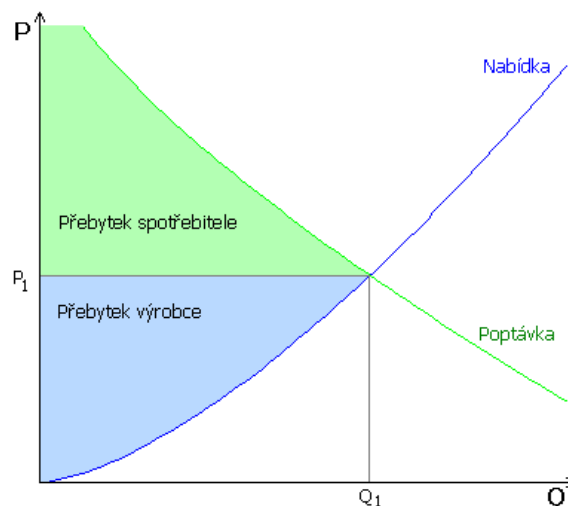
Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije v těchto případech, kdy:

- výpočet opotřebení stavby je lineární metodou nevýstižný, nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
- stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- stavba je před opravou nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- jedná se o oceňovanou kulturní památku,
- stavba je poškozena živelnou pohromou,
- je provedena nástavba, přístavba nebo vestavba. (2, příloha č. 21)

4.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ

Jedním z dalších způsobů ocenění je tržní ocenění. Tento způsob je specifická tím, že není založen na žádném oceňovacím předpisu a není určen zákonem danými pravidly. Je neoddělitelný od tržního prostředí a je dán nabídkou a poptávkou, kde na jedné straně stojí kupující a prodávající na straně druhé. Dalším účastníkem, který do tohoto vztahu vstupuje, je stát, který garantuje vlastnictví a dbá na veřejné zájmy. Aby bylo posouzení ceny tržní co nejobjektivnější je potřeba obstarat velké množství různorodých informací. Informace, které po vyhodnocení používáme, je potřeba pravidelně aktualizovat a seskupovat do databází, ve kterých je zohledněna koupěschopnost obyvatelstva, vývoj ceny na trhu a vliv lokality.

(16, s. 7,8)



Graf č. 1 – Nabídka a poptávka (17)

Uvedený graf výše znázorňuje poměr nabídky a poptávky, kde Q značí množství produktu nebo zboží a P cenu daného zboží. Bod vzniklý pomocí Q_1 a P_1 znázorňuje tržní rovnováhu.

Součástí tržního ocenění nemovitých věcí by mělo být:

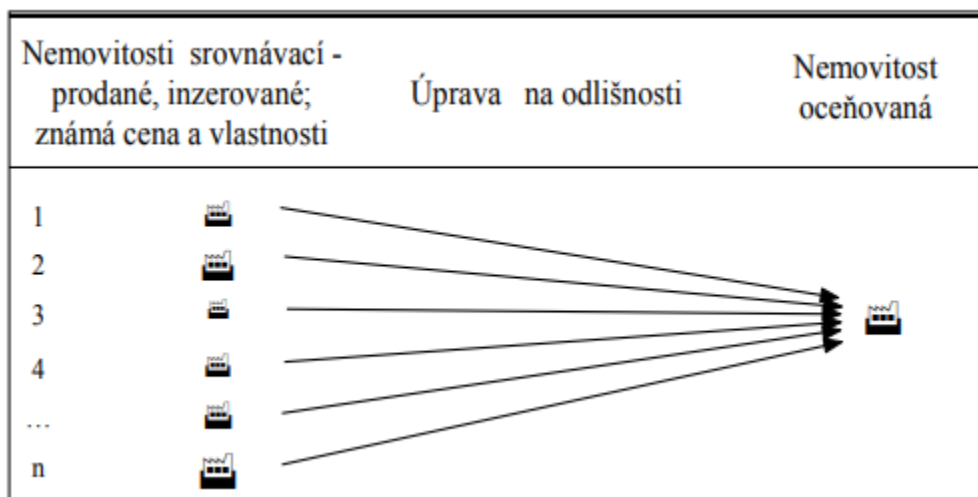
- podrobné informace o nemovité věci a informace o stávajícím využití,
- informace o lokalitě v souvislosti s charakterem nemovité věci,
- analýza rozvojových možností dané nemovité věci,
- analýza nejlepšího možného využití nemovité věci. (16, s. 7, 8)

Nejčastější metody pro stanovení tržní hodnoty se používají metoda nákladová, výnosová, porovnávací anebo jejich kombinace. Pro účel diplomové práce byla použita metoda přímého porovnání.

4.2.1 Metoda přímého porovnání

Tato metoda odráží současnou situaci na trhu. Spočívá ve stanovení ceny předmětu porovnáváním s předměty stejnými nebo obdobnými a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ceny srovnávaných nemovitých věcí se upravují v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovité věci a výsledkem je porovnávací hodnota. Tato metoda je klíčová při odhadu tržní hodnoty a je v praxi nejvíce používaná. Lze ji použít pouze v místech, kde je pro porovnání dostatečné množství stejných nebo obdobných předmětů. (18, 1, § 2 odst. 5)

Jedním z prvních kroků je vytvoření databáze z kupních smluv reálně prodaných objektů nebo nabízených objektů z inzercí realitních kanceláří. Pro vyloučení všech extrémů se aplikuje Grubbsův test. Ten vyloučí veškeré extrémně minimální či maximální cenové údaje. Porovnávání se provádí koeficienty odlišnosti, s jejichž pomocí vyjadřujeme, zda je srovnávací objekt stejný, lepší nebo horší, než oceňovaný. U rodinných domů to můžou být koeficienty jako například lokalita, technický stav, velikost pozemku, vybavení, užitná plocha a jiné.



Obr. č. 2 – Schéma pro metodu přímého porovnání (16)

Grubbsův test

Tento test slouží k vyloučení objektů s extrémní cenou z databáze. Test spočívá v analýze nulové hypotézy, že se testované extrémy výrazně neliší od ostatních hodnot z databáze objektů.

V prvním kroku se ceny jednotlivých objektů uspořádají od minimální ceny po maximální.

$$x_1 < x_2 < x_3 \dots < x_{n-2} < x_{n-1} < x_n \quad (10)$$

x_1 ... minimální cena

x_n ... maximální cena

Hodnoty testovacího kritéria pro první T_1 a poslední T_n hodnotu variační řady jsou vypočítány dle vzorce:

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s} \quad T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s} \quad (11)$$

\bar{x} ... aritmetický průměr cen z databáze

x_1 ... minimální cena objektu z databáze

x_n ... maximální cena objektu z databáze

s ... směrodatná odchylka všech hodnot z databáze

Nulovou hypotézu přijímáme pokud $T_1 \leq T_{1\alpha}$ a zároveň $T_n \leq T_{n\alpha}$. Kde hodnoty $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha}$ jsou kritické hodnoty pro Grubbsův test uvedené v tabulkách. Pokud nulovou hypotézu nepřijímáme, tedy neplatí kritéria pro přijetí, vyloučíme ze souboru extrémní hodnotu a celý postup opakujeme znovu. (7, s. 349)

4.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Ocenění pozemků může být provedeno různými způsoby, například dle cenových map, dle cenových předpisů anebo metodou třídy polohy, zvaná jako Naegeliho metoda. Pro potřeby mé diplomové práce byla použita metoda ocenění pozemků dle cenových map a třídy polohy.

4.3.1 Ocenění pozemků dle cenových předpisů

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“ (1, § 10 odst. 1)

Pokud se obec v tabulce č. 1 nenachází, je základní cena pozemku vypočtena dle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (12)$$

ZC... základní cena stavebního pozemku v Kč za m²

ZC_v... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky

O₁... koeficient velikosti obce

O₂... koeficient hospodářsko-správního významu obce

O₃... koeficient polohy obce

O₄... koeficient dopravní infrastruktury v obci

O₅... koeficient dopravní obslužnosti v obci

O₆... koeficient občanské vybavenosti v obci (2, § 3)

V dalším kroku se vypočítá index cenového porovnání. Ten získáme vynásobením indexem trhu, indexem omezujících vlivů pozemku a indexem polohy.

$$I = I_T \times I_P \times I_O \quad (13)$$

Následně se vypočítá základní cena upravená:

$$ZCU = ZC \times I \quad (14)$$

I_T... index trhu

I_P... index polohy

I_O... index omezujících vlivů pozemku

I... index cenového porovnání

ZCU... základní cena upravená

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (15)$$

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (16)$$

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (17)$$

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu, polohy a indexu omezujících vlivů pozemku z vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění. (2, § 4 odst. 1)

Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m², je základní cena upravená vynásobena koeficientem redukce. (2, § 4 odst. 1)

4.3.2 Naegeliho metoda ocenění pozemků

Autorem metody „třídy polohy“ je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli. Metoda spočívá ve výpočtu ceny stavebního pozemku pomocí tzv. „klíče třídy polohy“, kde cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak i k výnosu z nájmu. Tato metoda je výhodná pro stanovení ceny pozemků, které není možno porovnat, a neznáme prodejní ceny porovnatelných pozemků. Klíče představují různá kritéria jako je např. dopravní obslužnost, využitelnost pozemku, výhledový rozvoj lokality a jiné. Využívá se 7 klíčů (5 + 2 klíče třídy polohy) a tyto mohou nabývat hodnot 1 až 8. (7, s. 392)

Mezi klíče třídy polohy patří:

- všeobecná situace,
- intenzita využití pozemků,
- dopravní relace k velkoměstu,
- obytný sektor,
- řemesla, průmysl, administrativa a obchod,
- povyšující faktory,
- redukující faktory. (7, s. 392-394)

Tab. č. 1 – Podíl pozemku z celku u nové stavby (7)

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku z celku (%)	5	6	9	13	18	22	30	35-55

Cena pozemku se zjistí z ceny stavby a podílu pozemku dle vzorce:

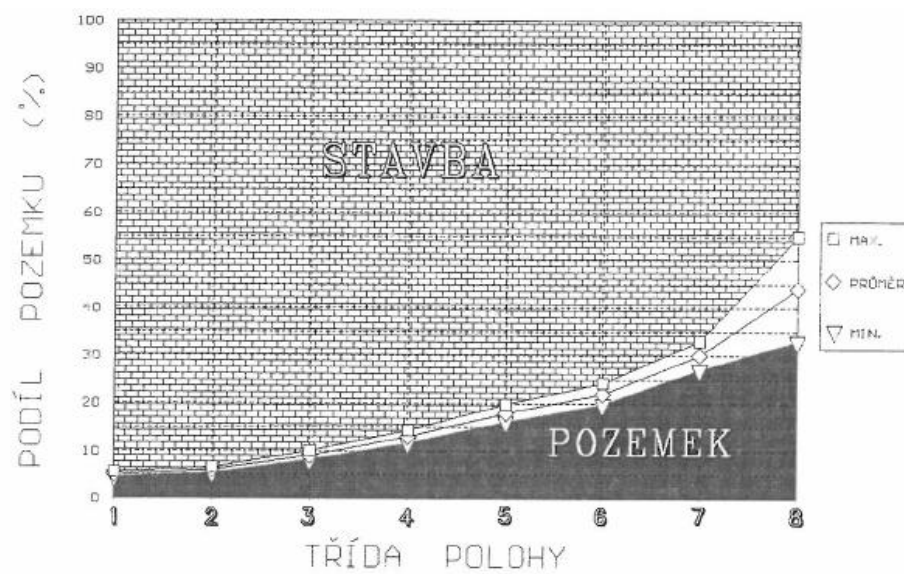
$$CP = RC \times \frac{PP}{100 - PP} = RC \times \frac{PP}{PS}$$

CP... cena celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby

RC... výchozí cena (bez počtu opotřebení) na pozemku

PP... poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb

PS... poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb (7, s. 397)



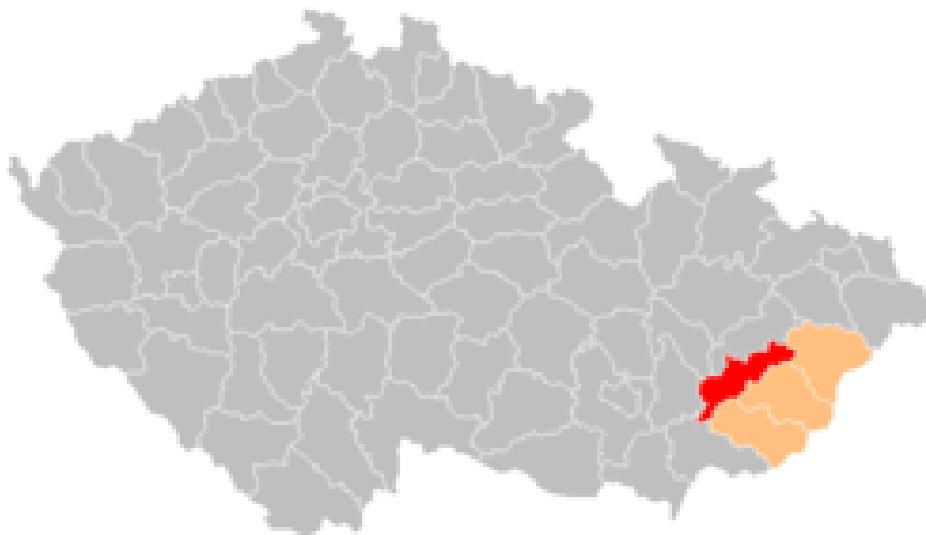
Obr. č. 3 – Schéma pro metodu přímého porovnání (7)

5 POPIS LOKALITY – OKRES KROMĚŘÍŽ

Oceňované rodinné domy se nachází ve Zlínském kraji, přesněji v okrese Kroměříž. Všechny oceňované rodinné domy leží ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Kroměříž, přesněji ve městech Koryčany a Morkovice-Slížany, a dále v obci Roštín.

5.1 CHARAKTERISTIKA OKRESU KROMĚŘÍŽ

Okres Kroměříž se nachází na střední Moravě, v severozápadní části Zlínského kraje. V rámci kraje sousedí na severovýchodě s okresem Vsetín, na jihovýchodě s okresy Zlín a Uherské Hradiště. Na jihu a jihozápadě hraničí s okresy Hodonín a Vyškov Jihomoravského kraje. Na severozápadě a severu s okresy Prostějov a Přerov Olomouckého kraje.



Obr. č. 4 – Zlínský kraj (19)

Rozlohou 796 km² i počtem obyvatel je nejmenším okresem Zlínského kraje. Pokrývá pouze 20 % jeho území. Převážnou většinu tohoto okresu představuje úrodná rovina Hané, která místy přechází v pahorkatinu. Kopce Hostýnských vrchů lemují okres na severu a Chřibů na jihu. Zemědělská půda pokrývá 61 % celkové plochy, lesy 27 %. Územím protéká řeka Morava, do které se vlévají jen menší přítoky, jako jsou říčky Haná, Moštěnka a Rusava. Nachází se zde také řada rybníků. Vodních srážek, které v okrese dlouhodobě sleduje meteorologická stanice v Holešově, ročně spadne průměrně 599 mm, a dlouhodobá roční teplota vzduchu je 9,8 °C. Kroměříž patří tedy k teplejším oblastem naší republiky s průměrným srážkovým úhrnem. Celé území je hustě zalidněno, průměrně na 1 km² připadá 134 obyvatel, což je srovnatelné s republikovou hodnotou. (20, 21)

Tab. č. 2 – Geografické údaje okresů (20)

Vybrané geografické údaje okresů k 1. 1. 2016						
Název NUTS	Rozloha v km ²	Počet obyvatel	Počet obyvatel okresního města	Hustota osídlení (obyv./km ²)	Počet obcí	z toho: se statutem města
Zlínský kraj	3 963	584 676	155 885	148	307	30
Kroměříž	796	106 294	29 066	134	79	7
Uherské Hradiště	991	142 830	25 254	144	78	7
Vsetín	1 143	143 722	26 394	126	61	6
Zlín	1 034	191 830	75 171	186	89	10

Kroměříž bývala okresem průmyslově zemědělským. Podle údajů sčítání lidu z roku 2011 nejvíce ekonomicky aktivních obyvatel, což je více než třetina, je zaměstnáno v průmyslu (strojírenském, potravinářském, dřevařském a ostatním zpracovatelském). V zemědělství a lesnictví pracují již jen cca 4 % osob. Větší podíl pracuje v oblasti sociální činnosti, v oblasti obchodu a služeb a ve stavebnictví.

V roce 2014 byl v okrese Kroměříž nejvyšší podíl nezaměstnaných Zlínského kraje, který dosahoval až 8,58 % a pohyboval se cca o 1,12 procentního bodu nad úrovní České republiky. Tudíž připadalo v okrese Kroměříž na volné pracovní místo 14,8 uchazečů. Průměrný věk jeho obyvatel roste a v roce 2014 dosáhl 42,4 let. (21)

5.2 KROMĚŘÍŽ

Kroměříž se nachází se ve Zlínském kraji, ležící na řece Morava při jižním konci Hornomoravského úvalu. Je to město podmanivé krásy přezdívané také jako Hanácké Athény s velkou perspektivou rozvoje cestovního ruchu. Předpoklad pro to dávají významné architektonické památky, jako jsou Arcibiskupský zámek, Květná a Podzámecká zahrada, které jsou od roku 1995 zařazeny mezi Národní kulturní památky České republiky a od prosince 1998 zapsány na Listinu světového přírodního a kulturního dědictví UNESCO. (22)



Obr. č. 5 – Květná zahrada (22)

5.3 POPIS LOKÁLNÍHO TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI

V okrese Kroměříž se obchodování s rodinnými domy ve velké míře nerealizuje, je tomu spíše v míře průměrné až nižší. Převážnou část obchodování s nemovitými věcmi tvoří zemědělské pozemky a pozemky určené územním plánem k zastavění pro komerční a rezidenční výstavbu. Následuje prodej zmíněných rodinných domů, pozemků se stavbami pro rodinou rekreaci a prodej pozemků s výrobními objekty. Co se týče trhu s nemovitými věcmi ve větších městech v okrese Kroměříž, zde převládá prodej bytů a rodinných domů, dále pozemky s administrativními budovami, ubytovací zařízení, budovy k využití jako prostory pro obchod a jiné.

Během šetření v letech 2017-2018 bylo zjištěno, že největší procento z rodinných domů vyskytujících se na trhu, zastupují rodinné domy ve špatném technickém stavu, které potřebují výraznou rekonstrukci. Dále jsou to rodinné domy po rekonstrukci nebo ve velmi dobrém technickém stavu. Nejmenší část tvoří novostavby a stavby v nedokončeném či nedostavěném stavu. Cena nabízených rodinných domů se v průběhu sledování pohybovala v závislosti na technickém stavu a lokalitě od 550 000 Kč do 8 400 000 Kč. Na internetových portálech realitních kanceláří, byly nabízeny i inzeráty s rozestavěnými domy, které byly podstatně levnější, ale vyžadovaly další investice pro dokončení. Z šetření také vyplynulo, že s dřevostavbami se obchoduje ve velmi malé míře. U těchto typů konstrukcí převažuje možnost výstavby rodinného domu firmou, tzv. stavby na klíč, kde není zahrnuta cena pozemku. Cena u staveb na klíč se pohybovaly od 1 190 000 Kč až po 2 990 000 Kč dle velikosti a náročnosti provedení. Po dobu 8 měsíců sledování portálu s inzerce byly nalezeny pouze 3 dřevostavby k prodeji, které jsou zahrnuty v databázi. Důvodem nízké nabídky u těchto typů rodinných domů může být krátká doba na trhu s nemovitými věcmi nebo to, že majitelé jsou s nimi spokojeni a neuvažují o prodeji.

Během šetření byly objeveny tři rodinné domy, které byly nabízené k pronájmu. Ceny pronajímaných rodinných domů se pohybovaly okolo 8 000 Kč/měsíc s průměrnou užitnou plochou 75 m² a průměrnou velikostí pozemku 480 m².

Nabídka na místním trhu mírně převyšuje poptávku. Je to způsobené velkým počtem nabízených starších rodinných domů ve špatném stavu, o které není příliš velký zájem. Největší zájem je samostatně stojící, středně velké rodinné domy se zahradou a garáží.

6 POPIS OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Všechny oceňované rodinné domy se nachází v okrese Kroměříž. První tři rodinné domy jsou zděné a leží v katastrálním území Koryčany. Jedná se o domy č. 1, 2, 3. Rodinný dům č. 4 je dřevostavba, ležící v katastrálním území Morkovice. Rodinný dům č. 5 je rovněž dřevostavba, ležící v katastrálním území Roštín. Rodinné domy č. 1 a 3 jsou nově po kompletní rekonstrukci. Všechny rodinné domy jsou již užívány. U rodinného domu č. 2 a 5 prozatím neproběhla kolaudace a nebylo dokončeno stavební řízení. Z tohoto důvodu není uvedené číslo popisné.

Veškerá projektová dokumentace, podklady pro ocenění a veškeré informace o objektech byly získány od majitelů a zodpovědných projektantů těchto staveb. Dílčí projektová dokumentace je součástí přílohy. Veškeré informace o pozemcích získané z internetového portálu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pomocí aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí jsou rovněž uvedeny v příloze. Výpočty obestavěných prostorů u rodinných domů, které byly provedeny dle dostupné projektové dokumentace a dle platných předpisů, vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, jsou uvedeny na začátku přílohy, která je součástí diplomové práce.



Obr. č. 6 – Zakreslení oceňovaných rodinných domů (23)

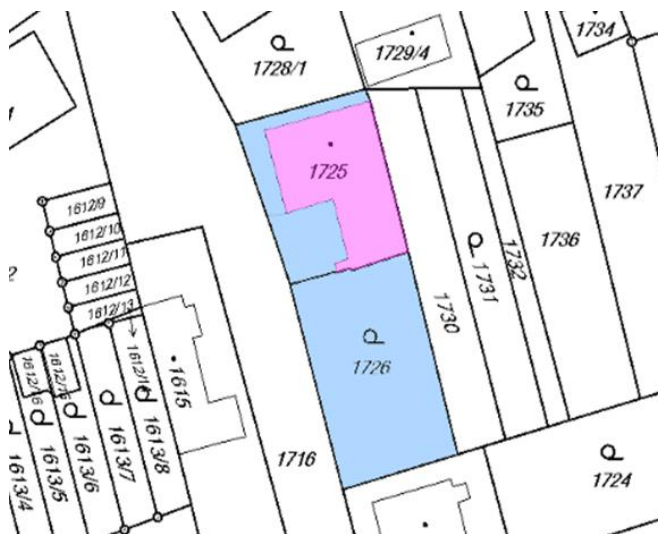
6.1 RODINNÝ DŮM Č. 1

Rodinný dům se nachází v severovýchodní části města Koryčany. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům ve tvaru L. Objekt je dvoupodlažní s neobytným podkrovím, částečně podsklepený, střecha je sedlová. Rodinný dům lze řešit jakou dvougenerační. U hlavního vstupu v 1.NP se nachází zádveří, chodba s dvouramenným točitým schodištěm vedoucí do 2.NP, dále 4 pokoje, WC, koupelna, kuchyň, spíž, dílna a garáž. V 2.NP se nachází pokoj, ze kterého se dá vstoupit na venkovní terasu a na půdu, dále kuchyň, pracovna, koupelna, obývací pokoj, ze kterého se dá rovněž vstoupit na venkovní terasu, pokoj a ložnice se vstupem na pavlač.



Obr. č. 7 – Fotografie RD č. 1 (archiv autora)

Na pozemku s parcelním číslem 1725 o výměře 295 m² leží stavba rodinného domu s číslem popisným 727 v katastrálním území Koryčany. Zahrada p. č. 1725 o výměře 342 m² je ve funkčním celku. Přístup je zajištěn po komunikaci se zpevněným povrchem na pozemku p. č. 1716 o výměře 1188 m² v katastrálním území Koryčany v soukromém vlastnictví dvou majitelů. Jedná se o nově zrekonstruovaný dům.



Obr. č. 8 – Výřez z katastrální mapy RD č. 1 (24)

Rodinný dům je založen na základových pasech z prostého betonu a podkladní betonové desky vyztužené KARI sítí. Nosné obvodové zdivo je navrženo z cihel plných pálených na MVC 2,5 v tl. 600 až 450 mm. Dále je pak nosné obvodové zdivo provedeno z tepelně izolačních tvárnic o tl. 300 mm. Vnitřní nosné stěny jsou tl. 250 mm, příčky tl. 150 a 100 mm. Vodorovné nosné konstrukce, stropy, jsou z větší části tvořeny ocelovými nosníky I a stropními vložkami Hurdis nebo Miako. V menší části klasické trámové stropy s podbitím, záklopem a omítkou. Konstrukce střechy je tvořena dřevěným krovem z běžných prvků. Střešní krytina je řešena betonovou krytinou značky BETA. Komín byl při rekonstrukci rozebrán, vyvločkován a po dokončení střechy opět vyzděn. Komín sestává ze dvou průduchů, u nichž jeden je využíván pro odsávání par z kuchyně v přízemí.

V obytných pokojích a ložnici je položena textilní krytina. Na chodbách, zádveří a WC je keramická dlažba. Rovněž i ve spíži, koupelnách a kuchyních. V obývacím pokoji a pracovně je položena plovoucí laminátová podlaha. Vnitřní omítky jsou navrženy dvouvrstvé, vápenocementové jádro a jemná štuková omítka. Venkovní omítka je zateplena polystyrenem ETIC tl. 150 mm s povrchovou úpravou, stěrkovou omítkou, která je natřena fasádní barvou. Okna a dveře jsou dřevěné, zasklené izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné typové v ocelových zárubních. Vjezd do dvora vede přes železnou bránu. Dále vjezd do garáže vede ze dvora přes železná vrata. Vnější plochy v části vstupu a vjezdu jsou zadlážděny a zahradní plochy zatravněny.

Objekt je napojen na inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. Rodinný dům je vytápěn kotlem na pevná paliva a kachlovými kamny s výměníkem.

6.2 RODINNÝ DŮM Č. 2

Rodinný dům č. 2 se nachází rovněž v severovýchodní části města Koryčany. Jedná se o novější, samostatně stojící, přízemní rodinný dům, s využívaným podkrovím. Objekt je vybudován v části s nově zastavěnými rodinnými domy, obdélníkového tvaru se sedlovou střechou. V 1.NP se nachází zádveří, koupelna, chodba s točitým schodištěm vedoucí do 2.NP, dále garáž, technická místnost, pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem. V 2.NP se nachází chodba, koupelna, půda, šatna, pokoj a ložnice, ze kterých vede vstup do lodžie.



Obr. č. 9 – Fotografie RD č. 2 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Koryčany na parcele č. 1743/5 o výměře 552 m² a parcele č. 1746/4 o výměře 668 m². U stavebního objektu prozatím neproběhla kolaudace a nebylo dokončeno stavební řízení. Z tohoto důvodu není uvedené číslo popisné. Přístup je zajištěn po komunikaci se zpevněným povrchem na pozemcích p. č. 1740/5 o výměře 124 m² a p. č. 1713/5 o výměře 257 m² v katastrálním území Koryčany, ve vlastnictví města Koryčany.



Obr. č. 10 – Výřez z katastrální mapy RD č. 2 (24)

Rodinný dům je založen na základových pasech z prostého betonu tl. 600 mm a podkladní betonové desky vyztužené KARI sítí. Nosné obvodové zdivo je tvořeno z bloků značky HELUZ tl. 300 mm. Příčky jsou tvořeny bloky značky KERATHERM tl. 115 mm. Strop je keramobetonový od firmy POROTHERM, tvoří jej stropní trámy POT a vložky MIAKO. Strop v podkroví je tvořen kleštinami tl. 160 mm, izolován minerální vatou ROCKWOOL tl. 400 mm. Spodní strana je opatřena parotěsnou zábranou a protipožární

sádrokartonovou deskou. Nosnou konstrukci sedlové střechy o sklonu 35° až 45° tvoří dřevěný smrkový krov opatřený nástřikem KARIT BETA. Šikminy v podkroví jsou zatepleny minerální vatou ROCKWOOL tl. 350 mm. Střešní krytina je řešena pálenou krytinou značky BRAMAC. Odvod spalin zajišťují dva komíny značky SCHIEDEL. Jeden se nachází v garáži, sloužící pro plynový kotel, druhý je v obývacím pokoji u krbu.

Nášlapné vrstvy podlah v pokojích, ložnici, šatně a částečně v obývacím pokoji jsou tvořeny plovoucí laminátová podlahou. V zádveří, halách, koupelnách a částečně v kuchyňském koutě je použita keramická dlažba. Povrchy prostorů půdy a garáže jsou pokryty cementovým potěrem. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové. U kuchyňské linky a v koupelně je keramický obklad. Okna a vstupní dveře jsou plastové se zasklením izolačním trojsklem. Fasáda je zateplena polystyrenem ETIC tl. 150 mm s povrchovou úpravou stěrkovou omítkou, která je natřena fasádní barvou na oranžovo. Vjezd do garáže je umožněn plastovými sekvenčními vraty. Vnější plochy v části vstupu a vjezdu jsou ve výstavbě.

Objekt je napojen na inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. Rodinný dům je vytápěn kotlem na zemní plyn, který slouží také pro ohřev teplé vody. Sekundárním zdrojem tepla jsou krbová kamna v přízemí.

6.3 RODINNÝ DŮM Č. 3

Rodinný dům se nachází v západní části města Koryčany. Jedná se o řadový koncový přízemní rodinný dům ve tvaru L s využívaným podkrovím, částečně podsklepený. Střecha daného objektu je sedlová. V 1.NP se nachází zádveří, chodba, kuchyň, pokoj, WC a koupelna. Z kuchyně vede další chodba, následuje pokoj, ložnice, spíž a schodiště do 2.NP. V 2.NP se nachází obývací pokoj s barem, koupelna s WC a samostatný pokoj.



Obr. č. 11 – Fotografie RD č. 3 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Koryčany na parcele č. 588/1 o výměře 408 m², jehož součástí je stavba číslo popisné 239 v katastrálním území Koryčany. Přístup je zajištěn po komunikaci se zpevněným povrchem na pozemku p. č. 351/2 o výměře 4632 m² v katastrálním území Koryčany, ve vlastnictví Zlínského kraje.



Obr. č. 12 – Výřez z katastrální mapy RD č. 3 (24)

Rodinný dům je od roku 1997 vybudován na místě zbouraného rodinného domu. Je založen na základových pasech z prostého betonu B20 a podkladní betonové desky vyztužené KARI sítí. Pod nosnými obvodovými zdmi provedenými z tvárnic Ytong v tloušťce 300 mm je navržen základový pás v tloušťce 400 mm, který je v části komínového zdiva rozšířen na 550 mm. Obvodové zdivo v 1.NP a 2.NP je provedeno z tvárnic Ytong v tloušťce 300 mm na MVC 1. Vnitřní nosné zdivo je provedeno z cihel plných pálených na MCV 1. Komínové zdivo je provedeno z cihel plných pálených na MVC 2,5. V části nad střešní konstrukcí je provedeno z cihel vápenopískových bílých na MCV 2,5. Otvory jsou překlenuty železobetonovými prefabrikovanými překlady. Nosná stropní konstrukce v 1.NP je tvořena ocelovými nosníky tvaru I a stropními vložkami Hurdis. Stejným způsobem je provedena část stropu nad 2.NP. Část stropu nad 2.NP je tvořena kleštinami a krokviemi nosné střešní konstrukce, kde je také provedeno zateplení krovu střešní konstrukce. Do 2.NP vede nově zřízené ocelové schodiště s dřevěnými stupni. Konstrukce střechy je z dřevěných trámů tvořících vaznicovou krovovou soustavu. Tvar střechy tvoří průnik dvou sedlových střech. Střešní krytina je navržena z betonové krytiny Bramac.

Nášlapné vrstvy podlah jsou tvořeny keramickou dlažbou, textilní krytinou a v podkroví je tvořena palubky. Okna a vstupní dveře jsou plastové s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře

jsou hladké dřevěné. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové. Kolem kuchyňské linky a v koupelně je proveden keramický obklad. Fasáda ze dvora je zateplená, ze strany od ulice je betonový obklad. Vjezd do dvora vede přes dřevěnou bránu. Dále vjezd do garáže vede ze dvora přes železná vrata. Vnější plochy v části vstupu a vjezdu jsou zabetonovány a zahradní plochy zatravněny.

Objekt je napojen na inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. Rodinný dům je vytápěn kotlem na pevná paliva a krbovými kamny.

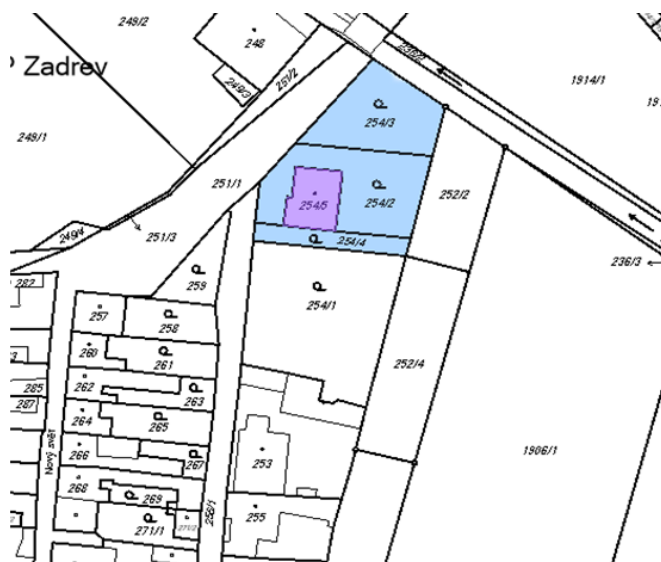
6.4 RODINNÝ DŮM Č. 4

Rodinný dům se nachází v jižní, okrajové části obce Morkovice-Slížany. Jedná se o samostatně stojící dřevostavbu. Objekt je jednopodlažní s obytným podkrovím, nepodsklepený, střecha je sedlová. V 1.NP se nachází zádveří, vstupní hala, obývací pokoj společně s kuchyní a jídelním koutem, dále pokoj, ložnice, koupelna a WC. Z obývacího pokoje vede vstup na terasu. V podkroví se nachází galerie se schodištěm, 4 dětské pokoje, koupelna a WC. Ze dvou dětských pokojů vede vstup na balkón.



Obr. č. 13 – Fotografie RD č. 4 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Morkovice na parcele č. 254/5 o výměře 136 m², jehož součástí je stavba číslo popisné 719 v katastrálním území Morkovice. Dále jsou ve funkčním celku s pozemkem pozemky p. č. 254/2 o výměře 453 m², p. č. 254/3 o výměře 381 m², p. č. 254/4 o výměře 127 m². Přístup je zajištěn po komunikaci se zpevněným povrchem na pozemku p. č. 251/1 o výměře 1301 m² v katastrálním území Morkovice ve vlastnictví města Morkovice-Slížany.



Obr. č. 14 – Výřez z katastrální mapy RD č. 4 (24)

Dřevostavba je založena na základových betonových pasech tř. B20V8 a na železobetonové desce podkladního betonu vyztužena KARI sítí. Šířka pasů je pod obvodovými stěnami 500 mm, pod středními nosnými stěnami 400 mm. Vrchní stavbu tvoří montovaný dům HAAS Fertigbau. Nosné i nenosné konstrukce stěn jsou provedeny z dřevěných panelů, stropní konstrukce je tvořena pásnicí střešních sbíjených vazníků. Jako svislé konstrukce jsou použity stěnové panely HAAS Fertigbau bez členění tl. 144 až 223 mm v 1.NP a v 2.NP tl. 68 až 231 mm. Tloušťka tepelné izolace v obvodových stěnách je 140 mm. Příčka u komínového tělesa bude z důvodů umístění krbu vyžděna z cihelných bloků POROTHERM 300 AKU. Odvod spalin zajistí komín SCHIEDEL SIH PLUS. Krov je tvořen sbíjenými sedlovými vazníky o sklonu 38°, které jsou ukotveny do obvodových stěn. Spodní strana vazníků je opatřena parotěsnou zábranou a pod ní je zavěšena sádrokartonová deska. Jako střešní krytina je použita taška Bramac. Přízemí s 2.NP spojuje dřevěné schodiště, které je opatřeno zábradlím výšky 1 m. Přístup do půdního prostoru zajišťuje skládací stahovací žebřík, který je umístěn ve 2.NP v galerii.

Nášlapné vrstvy podlah v obytných pokojích, galerii, kuchyni s jídelním koutem, chodbě a zádveří tvoří plovoucí laminátová podlaha. V koupelnách a na WC se nachází keramická dlažba s keramickým obložením na stěnách. Vnitřní dveře jsou dýhované, sériově vyráběné se skládanou zárubní. Vstupní dveře, okna a balkonové dveře jsou plastové bílé barvy s bílou plastovou mřížkou uvnitř skel a zasklená dvojskly. Vnitřní stěny jsou opatřeny latexovým nátěrem, nebo tapetami. V obytných místnostech v podkroví objektu jsou stěny obloženy laminátovými palubkami v imitaci dřeva na místo sádrokartonu. V sociálních zařízeních a kuchyni je proveden keramický obklad. Vnější plášť stavby tvoří tepelná izolace

a minerální omítka žluté barvy s bílými šambránami kolem oken. Vnější plochy v části vstupu a vjezdu jsou zadlážděny a zahradní plochy zatravněny.

Objekt je napojen na inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. Rodinný dům je vytápěn systémem ústředního teplovodního vytápění. Jako zdroj tepla je použit kotel na zemní plyn, který slouží také pro ohřev teplé vody. Sekundárním zdrojem tepla jsou krbová kamna v přízemí.

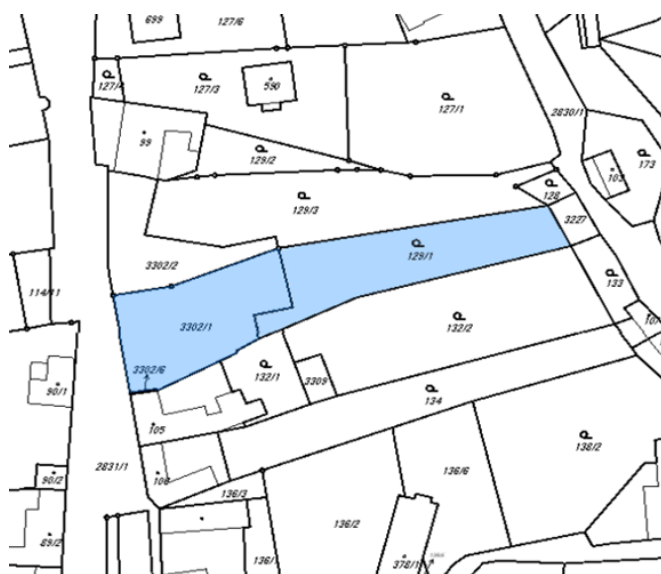
6.5 RODINNÝ DŮM Č. 5

Rodinný dům č. 5 se nachází v severní části centra obce Roštín. Jedná se o samostatně stojící dřevostavbu. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, půdorysně do tvaru L se sedlovou střechou. V 1.NP se nachází zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, ze kterého se dá vstoupit na venkovní krytou terasu. Dále se zde nachází chodba, WC, technická místnost, koupelna, šatna a 3 pokoje.



Obr. č. 15 – Fotografie RD č. 5 (archiv autora)

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Roštín na parcele č. 3302/1 o výměře 824 m². Dále je ve funkčním celku s pozemkem p. č. 129/1 o výměře 966 m². U stavebního objektu prozatím neproběhla kolaudace a nebylo dokončeno stavební řízení. Z tohoto důvodu není uvedené číslo popisné. Přístup je zajištěn po komunikaci se zpevněným povrchem na pozemku p. č. 2831/1 o výměře 5938 m² v katastrálním území Roštín ve vlastnictví obce Roštín.



Obr. č. 16 – Výřez z katastrální mapy RD č. 5 (24)

Dřevostavba je založena na základových betonových pasech tl. 500 mm, na kterých jsou položeny betonové tvarovky značky DITON 25 a zality prostým betonem. Dále je pak železobetonová deska C12/15 vyztužena KARI sítí. Nosné obvodové konstrukce jsou provedeny z vícevrstevných masivních stěn tvořených KVH hranoly, opláštěné deskami RIGISTABIL tl. 12,5 mm, zateplené mezi hranoly minerální vatou tl. 140 mm a 40 mm. Na fasádě je provedeno zateplení ETIC EPS tl. 180 mm. Vnitřní stěna je tvořena KVH hranoly, opláštěnými deskami RIGISTABIL tl. 12,5 mm a minerální vatou tl. 120 mm. Vnitřní nenosné příčky jsou ze sádkokartonu tl. 125 mm. Stropní konstrukce nad 1.NP je tvořena spodní částí příhradových vazníků, na nichž je zavěšen podhled. Nosnou konstrukci sedlové střechy o sklonu 30° a 38° tvoří soustava dřevěných příhradových vazníků se zalisovanými styčnými deskami. Spodní strana vazníků je opatřena parotěsnou zábranou a pod ní je zavěšena sádkokartonová deska. Na vrchní straně je strop tepelně izolován minerální vatou tl. 400 mm. Střešní plášť tvoří pálená střešní krytina BRAMAC TEGALIT osazená na střešní latě.

Podlaha na chodbě, v šatně, pokojích a obývacím pokoji s kuchyňským koutem a jídelnou je vinylová značky SUPELLEX. V ostatních místnostech jako je zádveří, WC, koupelna a technická místnost je keramická dlažba. Venkovní krytá terasa má dřevěný povrch. Vnitřní dveře jsou dřevěné. Okna a vstupní dveře jsou plastové se zasklením izolačním trojsklem. Vnější povrch je opatřen fasádním nátěrem.

Dřevostavba je napojena na inženýrské sítě – elektro, voda, kanalizace. Vytápění dřevostavby je zajištěno elektrickým topením. Vnější plochy v části vstupu a kolem domu jsou zdlážděny zámkovou dlažbou.

7 VYTVOŘENÍ DATABÁZE PRO TRŽNÍ OCENĚNÍ

Jedním z prvních kroků při stanovení ceny metodou přímého porovnání je vytvoření databáze z inzerátů realitních kanceláří. Při tvorbě databáze je vhodné postupovat systematicky od všeobecných popisů po konkrétní údaje, které jsou důležité pro ocenění. Pro tento výpočet byla databáze sestavena z celkem rozsáhlé nabídky rodinných domů. Databáze byla průběžně aktualizována a doplňována. Při zjištění pochybných informací, které se vyskytovaly v inzerátech, byli kontaktováni odpovědní realitní makléři, ať už telefonicky nebo pomocí emailu, aby konkrétní údaje byly poskytnuty úplně a věrohodně. Do databáze bylo zařazeno 20 rodinných domů, z nichž je 17 rodinných domů zděných a 3 dřevostavby. Jelikož porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem, proto byly do databáze vybrány takové rodinné domy, které byly co nejvíce srovnatelné s oceňovanými domy. Databáze je uvedena v přílohách, které jsou součástí diplomové práce.

8 METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Pro stanovení ceny metodou přímého porovnání bývají použity koeficienty K_1 až K_n , kde K_n značí celkový počet použitých koeficientů odlišnosti, sloužící k úpravě ceny. Koeficientů se běžně používá 7 včetně koeficientu K_{CR} , který slouží jako redukční koeficient na pramen ceny.

Pro pečlivější ocenění rodinných domů metodou přímého porovnání bylo použito celkem 10 koeficientů, včetně redukčního koeficientu na pramen ceny K_{CR} . U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnatelnými a oceňovaným uvažovaly vždy koeficienty rovny 1. U srovnatelných rodinných domů se koeficienty K_1 až K_9 volily dle uvážení. Byl zvolen takový způsob, ve kterém každý z koeficientů vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací objekt lepší nebo horší než oceňovaný. Tedy je-li srovnávací rodinný dům lepší než oceňovaný, je koeficient $K > 1$, pokud bude horší, je koeficient $K < 1$.

I když ceny v databázi nejsou od sebe výrazně odlišné, byl pro jistotu na každou z dispozic použit Grubbsův test pro vyloučení extrémních hodnot.

8.1 K_{CR} – KOEFICIENT ÚPRAVY NA PRAMEN CENY

V případě, že známe skutečnou kupní cenu nemovitosti, tedy cenu, za kterou byl zrealizován prodej, byl použit koeficient roven 1. Jelikož byly informace získány z realitní inzerce, bylo nutné koeficient snížit. Zpravidla cena nemovitostí uváděných na realitních portálech v čase klesá. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje koeficient ceny, který představuje poměr mezi cenou, za kterou bude obchod realizován a cenou nabídkovou. V tomto případě bylo počítáno s cenou upravenou redukčním koeficientem na pramen ceny $K_{CR} = 0,95$. V případě, že rodinný dům v inzerci je již rezervován, byl použit koeficientem na pramen ceny $K_{CR} = 0,98$. V případě, že rodinný dům v inzerci již není a inzerát již není aktivní, je pravděpodobné, že prodej byl zrealizován za nabídkovou cenu, tudíž byl použit koeficientem na pramen ceny $K_{CR} = 1,00$.

8.2 K_1 – KOEFICIENT ÚPRAVY NA LOKALITU

V koeficientu úpravy na lokalitu v rámci geografických vztahů zohledňujeme velikost obce a počet obyvatel. Rozlišujeme, zda se jedná o obec, městys nebo město. Počet obyvatel rozlišujeme v řádech stovek, tisíců a desetitisíců obyvatel.

Koeficienty byly určeny následovně. V městech a obcích s menším počtem obyvatel, než v lokalitě oceňovaného rodinného domu, klesal koeficient K_1 o 0,01 na každých 300 obyvatel. V městech a obcích, kde byl počet obyvatel srovnatelný, jak u oceňovaného rodinného domu byl koeficient $K_1 = 1,00$. V městech a obcích s větším počtem obyvatel rostl koeficient K_1 o 0,01 na každých 550 obyvatel. U okresního města Kroměříž byl uvažován koeficient $K_1 = 1,28$ pro všechny oceňované rodinné domy, kromě RD č. 5, kde byl koeficient uvažován $K_1 = 1,30$.

8.3 K_2 – KOEFICIENT ÚPRAVY NA CELKOVÝ TECHNICKÝ STAV

Je velmi těžké posuzovat nemovitosti dle jejich odlišnosti v technické kvalitě. Posuzovat je tak dle typu konstrukce nebo technického stavu. U nemovitostí bylo zohledněno, zda se jedná o novostavbu, stavbu ve velmi dobrém nebo dobrém stavu, stavbu po rekonstrukci nebo před ní. Dále zda je nemovitost zateplená či nikoliv, stáří objektu, stav střechy, výměna oken a dveří popřípadě ENB.

U budov, které byly novostavby nebo mladší než oceňovaný rodinný dům a rovněž byly v lepším stavu, než oceňovaný rodinný dům byl koeficient $K_2 > 1$. U budov, které byly srovnatelné s oceňovaným domem, byl koeficient $K_2 = 1$. U budov, které byly ve velmi dobrém

stavu, dobrém stavu nebo před rekonstrukcí a zároveň nebyly zateplený, nebo neproběhla výměna oken a dveří, byl koeficient $K_2 < 1$.

Tab. č. 3 – Rozdělení koeficientů na celkový technický stav (autor)

Rozdělení koeficientů na celkový technický stav	
Novostavba do 4 let	1,06
Novostavba do 8 let	1,03
RD1, RD3, RD4 velmi dobrý stav, zateplený, výměna okna/dveře, po rekonstrukci	1,00
velmi dobrý stav, výměna okna/dveře, částečně zateplený	0,96
velmi dobrý stav, výměna okna/dveře, nezateplený	0,92
dobrá stav	0,82

RD2 a RD5 novostavba do 4 let	1,00
Novostavba do 8 let	0,97
velmi dobrý stav, zateplený, výměna okna/dveře, po rekonstrukci	0,94
velmi dobrý stav, výměna okna/dveře, částečně zateplený	0,90
velmi dobrý stav, výměna okna/dveře, nezateplený	0,86
dobrá stav	0,76

8.4 K_3 – KOEFICIENT ÚPRAVY NA VYBAVENÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Pomocí koeficientu úpravy na vybavení a příslušenství byl kladen důraz na jednotlivou vybavu v rodinných domech. Ať už se jednalo o vybavení interiéru, kde bylo rozlišováno vybavení koupelny: klasická vana nebo sprchový kout, rohová vana, vana i sprchový kout. Vybavení a stav kuchyňské linky, zda se zde nacházel krb, klimatizace nebo úložný prostor na půdě. Z hlediska exteriéru, byla zohledněna možnost čerpání vody z vlastní studny, možnost posezení pod přístřeškem nebo pergolou, výskyt bazénu zapuštěného v zemi, sklep, popřípadě zahradní domek nebo domek na nářadí.

U budov, které vykazovaly větší počet vybavení a příslušenství, než se nacházel u oceňovaného rodinného domu, byl koeficient $K_3 > 1$. U budov, které měly stejný počet vybavení a příslušenství byl koeficient $K_3 = 1$. U budov, které vykazovaly menší počet vybavení a příslušenství, než se nacházel u oceňovaného rodinného domu, byl koeficient $K_3 < 1$. Koeficient K_3 se měnil o hodnotu 0,01 s každým uvedeným vybavením nebo příslušenstvím.

8.5 K_4 – KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST UŽITNÉ PLOCHY

Koeficient úpravy na velikost užitné plochy byl volen dle velikosti podílů srovnávaných rodinných domů k rodinnému domu oceňovanému. Čím větší byla užitná plocha srovnávaných rodinných domů než plocha rodinného domu oceňovaného, tím větší koeficient byl zvolen

a naopak. Koeficient K_4 rostl a klesal o hodnotu 0,01 na každých 8 m² užité plochy. Pokud užité plocha objektu byla srovnatelná s velikostí užité plochy oceňovaného rodinného domu, byl koeficient $K_4 = 1$.

8.6 K_5 – KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST POZEMKU

V koeficientu úpravy na velikost pozemku se zohledňuje celková plocha pozemku včetně zastavěné plochy. Jedná se tedy o součet plochy nemovitosti a pozemků prodávaných současně s touto nemovitostí, které mohou být označeny jako zahrada nebo ostatní plocha.

Koeficient K_5 rostl a klesal o hodnotu 0,01 na každých 60 m² plochy pozemku. Pokud u objektu byla plocha pozemku srovnatelná s velikostí plochy pozemku oceňovaného rodinného domu, byl koeficient $K_5 = 1$.

8.7 K_6 – KOEFICIENT ÚPRAVY DLE EXISTENCE GARÁŽE

V koeficientu úpravy na existenci garáže se zohledňují různé možnosti parkování. U všech objektů je možnost parkování před domem. Odlišnost spočívá v parkovacím stání na pozemku pod přístřeškem, parkování v garáži nebo se zde nachází garáže dvě, popřípadě 2 garáže a přístřešek. Určení koeficientu K_6 vychází z následující tabulky.

Tab. č. 4 – Rozdělení koeficientů dle existence garáže (autor)

Rozdělení koeficientů dle existence garáže					
2 garáže + přístřešek	1,02	2 garáže + přístřešek	1,05	2 garáže + přístřešek	1,12
2 garáže	1,00	2 garáže	1,03	2 garáže	1,10
garáž	0,97	garáž	1,00	garáž	1,07
přístřešek	0,92	přístřešek	0,95	přístřešek	1,02
parkovací stání	0,90	parkovací stání	0,93	parkovací stání	1,00

8.8 K_7 – KOEFICIENT ÚPRAVY DLE POČETU PODLAŽÍ

Pomocí koeficientu úpravy na počet podlaží rozlišujeme, zda se jedná o rodinný dům s jedním nadzemním podlažím, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím nebo o rodinný dům o dvou nadzemních podlažích. Určení koeficientu K_7 vychází z následující tabulky.

Tab. č. 5 – Rozdělení koeficientů úprav dle počtu podlaží (autor)

Rozdělení koeficientů na počet podlaží					
2NP	1,00	2NP	1,03	2NP	1,05
1NP + podkroví	0,97	1NP + podkroví	1,00	1NP + podkroví	1,02
1NP	0,95	1NP	0,98	1NP	1,00

8.9 K₈ – KOEFICIENT ÚPRAVY PODLE SOUSEDNÍCH STAVEB

V koeficientu úpravy pro sousední stavby zohledňujeme charakter okolní zástavby, především, zda se jedná o rodinný dům samostatně stojící, samostatně stojící s výskytem staveb blízko budovy, polořadový, polořadový koncový nebo řadový dům v řadové zástavbě. Určení koeficientu K₈ vychází z následující tabulky.

Tab. č. 6 – Rozdělení koeficientů úpravy podle sousedních staveb (autor)

Rozdělení koeficientů pro vedlejší stavby podle sousedních staveb			
Samostatně stojící	1,00	Samostatně stojící	1,03
Samostatně stojící s rozš. zástavbou	0,99	Samostatně stojící s rozš. zástavbou	1,02
Polořadový koncový	0,97	Polořadový koncový	1,00
Polořadový	0,96	Polořadový	0,99
Řadový	0,95	Řadový	0,98

8.10 K₉ – KOEFICIENT ÚPRAVY DLE ÚVAHY ZNALCE

Tento koeficient bývá projevem subjektivního pocitu z oceňovaných objektů. Záleží zde na názoru znalce, zda je nemovitost lepší nebo horší než nemovitost oceňovaná. Zde byl posuzován celkový dojem, praktičnost a možnost využití objektu, úroveň údržby, popřípadě jaké by byly investice do budoucna.

8.11 INDEX ODLIŠNOSTI

Index odlišnosti (IO) je výsledkem vynásobení jednotlivých koeficientů K₁ až K₉. Po výpočtu indexu odlišnosti se ceny srovnatelných rodinných domů, přenásobí koeficientem úpravy na pramen ceny a podělí indexem odlišnosti. Pokud se index odlišnosti blíží hodnotě 1,0 lze říci, že objekt je opravdu srovnatelný a odvozená cena oceňovaného objektu je stejná, jako u objektu porovnávaného z databáze. Jednotlivé ceny jsou dále zprůměrovány a výsledná cena pak rovná ceně odhadované po zaokrouhlení.

Tab. č. 7 – Metoda přímého porovnání (autor)

Přímé porovnání					
Č.	Lokalita	Dispozice	Zastavěná plocha (m ²)	Užitná plocha (m ²)	Popis objektu
RD1	Koryčany (město) 2 811 obyvatel	2NP	208	266	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, 2 garáže, dvůr se zámk. dlažbou, místo na bazén, pergola s posezením, pavlač, jezírko, krb, sklep, terasa, nádrž v zemi na vodu, zahrada, kůlna, 9+2 637 m ² (208 + zahrada 429), podlahová plocha 309 m ²
RD2	Koryčany (město) 2 811 obyvatel	1NP + podkroví	135	202	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, novostavba z roku 2013, garáž, krb, lodžie, zahrada, plechová bouda na nářadí, 4+kk 1 220 m ² (135 + zahrada 1085), podlahová plocha 218 m ²
RD3	Koryčany (město) 2 811 obyvatel	1NP + podkroví	127	195	velmi dobrý technický stav, koncový řadový RD, stavba z roku 1997, dvůr, místo pro bazén, garáž, krb, sklep, studna, zděná pergola s udrnou, 7+1, 408 m ² (127 + ostatní plocha 281), podlahová plocha 206 m ²
RD4	Morkovice - Slížany (město) 2 906 obyvatel	1NP + podkroví	102	132	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, stavba z roku 2005, dvůr, parkovací stání pro 2 auta, studna, malá terasa, stodola na věci, 7+kk, 1 097 m ² (102 + zahrada 995), podlahová plocha 143 m ² , dřevostavba
RD5	Roštín (obec) 1 805 obyvatel	1NP	150	109	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, stavba z roku 2015, dvůr se zámkovou dlažbou, parkovací stání pro 1 auto, krytá terasa, 4+kk, 1 790 m ² (150 + zahrada 1 640), podlahová plocha 123 m ² , dřevostavba
1	Roštín (obec) 1 805 obyvatel	1NP	102	82	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, 2011-2013 rekonstruován a zateplen, klimatizace, krb, posezení, zahrada, sklep, kůlna, 590 m ² (102 + zahrada 488), dřevostavba
2	Dobrotice (město) 11 623 obyvatel	1NP + podkroví	90	104	novostavba, samostatně stojící, výstavba roku 2016-2017, zateplen, kryté parkovací stání, moderní kuchyň, ENB třída B, 664 m ² (90 + zahrada 574), dřevostavba
3	Rymice (obec) 610 obyvatel	1NP + podkroví	170	215	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící 5+2, výstavba roku 2004, zateplen, zahrada, garáž, terasa s posezením, studna, 1 187 m ² (170 + zahrada 1 017)
4	Bystřice p. Hostýnem (město) 8 266 obyvatel	2NP	194	190	velmi dobrý technický stav, polořadový 5+1, částečně po rekonstrukci, zahrada, garáž, dílna s technickou místností, místo na bazén, 401 m ² (194 + zahrada 207)

5	Holešov (město) 11 623 obyvatel	2NP	94	162	velmi dobrý technický stav, koncový polořadový dům, částečně po rekonstrukci 2002-2006, zahrada, garáž s elektrickými vraty, na zahradě kůlna, balkon, možnost příjezdu od zahrady, ENB třída D, 491 m ² (94 + zahrada 397)
6	Brusné (obec) 371 obyvatel	2NP	124	200	dobry technický stav, samostatně stojící, starší dům, původní koupelny, balkon, za domem dílna, garáž, sklep, zahrada, možnost příjezdu od zahrady, 1 160 m ² (124 + zahrada 1 036)
7	Bystřice p. Hostýnem (město) 8 266 obyvatel	2NP	88	101	dobry technický stav, polořadový 5+2, starší dům, původní vybavení, balkon, za domem menší zahradní domek, garáž, zahrada, 349 m ² (88 + zahrada 261)
8	Morkovice - Slížany (město) 2 906 obyvatel	2NP	150	180	dobry technický stav, řadový rodinný dům, starší dům, z části po rekonstrukci, krbová kamna, zahrada, za domem menší dílna s letní kuchyní, studna, 721 m ² (150 + zahrada 571)
9	Vítonice (obec) 426 obyvatel	2NP	175	280	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, po kompletní rekonstrukci, zateplený, terasa, balkon, garáž, 208 m ² (175 + ostatní plocha 33)
10	Bystřice p. Hostýnem (město) 8 266 obyvatel	1NP + podkroví	78	120	velmi dobrý technický stav, rohový polořadový, po kompletní rekonstrukci v roce 2011, zateplený, balkon, studna, za domem altánek, zahrada, ENB třída B, 284 m ² (78 + ostatní plocha 206)
11	Záhlinice (město) 6 902 obyvatel	2NP	162	248	velmi dobrý technický stav, polořadový, po kompletní rekonstrukci, z části zateplený, krbová kamna, za domem přístavba letní kuchyně s barovým pultem, sklep, 1 012 m ² (162 + ostatní plocha 850)
12	Vítonice (obec) 426 obyvatel	1NP + podkroví	95	150	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící 3+1, po kompletní rekonstrukci před dokončením, zateplený, terasa, za domem sklad, 450 m ² (95 + ostatní plocha 355)
13	Chvalčov (obec) 1 650 obyvatel	1NP + podkroví	91	170	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící 4+1, krásný RD, zateplený, krb, balkon, v zemi bazén, kolem domu skalka, za domem kůlna na nářadí, zastřešené parkovací stání, ENB třída D, 598 m ² (91 + ostatní plocha 507)

14	Dřínov (obec) 447 obyvatel	1NP + podkroví	91	100	dobry technický stav, polořadový na konci obce, z části po rekonstrukci v roce 2017, zateplený, krbová kamna, studna, sklep, zahrada, samostatná dílna za domem, 514 m ² (91 + ostatní plocha 423)
15	Kroměříž (město) 29 002 obyvatel	2NP	83	128	velmi dobrý technický stav, polořadový, zateplený, zahrada, za domem dřevěná pergola a zahradní domek, zastřešené parkovací stání, 347 m ² (83 + ostatní plocha 264)
16	Mrlínek (obec) 270 obyvatel	1NP + podkroví	120	110	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, po kompletní rekonstrukci v roce 2010, zateplený, zahrada, garáž, kamenná studna, sklep, zděné posezení s krbem, podkroví neobýváno, 863 m ² (120 + zahrada 743)
17	Kvasice (obec) 2 223 obyvatel	1NP + podkroví	151	160	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící 5+1, novostavba z roku 2009, zateplený, zahrada, venkovní terasa s posezením, u domu technická stavba, v zemi bazén, studna, nezastřešené parkovací stání, 547 m ² (151 + zahrada 396)
18	Martinice (obec) 760 obyvatel	2NP	138	215	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící, proběhla zde rekonstrukce, zateplený, zahrada, venkovní pergola s posezením, balkon, krb, garáž pro 2 auta, kryté parkovací stání před domem, v zemi bazén, studna, ENB třída C, 1 652 m ² (138 + zahrada 1514)
19	Šelešovice (obec) 320 obyvatel	1NP + podkroví	101	161	velmi dobrý technický stav, samostatně stojící 4+kk, zateplený, podlahové topení, lodžie, zahrada, v zemi bazén, zastřešená pergola s udrinou, domek na úschovnu kol, sklep, rybníček, garáž, ENB třída C, 1 131 m ² (101 + zahrada 1030), dřevostavba
20	Kroměříž (město) 29 002 obyvatel	2NP	98	178	velmi dobrý technický stav, řadový RD 2x 3+kk, kompletně po rekonstrukci, krbová kamna a klimatizace, zahrada, sklep, 2 garáže, v zemi bazén, 423 m ² (98 + ostatní plocha a zahrada 325)

* Šedě podbarvené rodinné domy znázorňují oceňované rodinné domy č. 1 až 5.

Tab. č. 8 – Metoda přímého porovnání, druhá část (autor)

Přímé porovnání - RD1															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Cena požadovaná za užitnou plochu	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	IO K ₁ × ... × K ₉	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²											Kč
1	1 970 000	24 024	0,95	22 823	0,97	0,92	0,96	0,77	0,99	0,90	0,95	1,00	0,97	0,54	3 455 376
2	3 480 000	33 462	0,95	31 788	1,14	1,06	0,92	0,80	1,00	0,92	0,97	1,00	0,98	0,78	4 250 389
3	3 500 000	16 279	1,00	16 279	0,93	1,00	0,95	0,94	1,09	0,97	0,97	1,00	1,00	0,85	4 109 260
4	2 700 000	14 211	0,95	13 500	1,10	0,92	0,93	0,91	0,96	0,97	1,00	0,96	0,99	0,76	3 384 022
5	3 790 000	23 395	0,95	22 225	1,14	0,92	0,96	0,87	0,98	0,97	1,00	0,97	1,00	0,81	4 457 692
6	2 400 000	12 000	1,00	12 000	0,92	0,82	0,93	0,92	1,09	0,97	1,00	1,00	0,97	0,66	3 625 508
7	1 750 000	17 327	0,95	16 460	1,10	0,82	0,91	0,79	0,95	0,97	1,00	0,96	0,95	0,54	3 050 679
8	1 180 000	6 556	1,00	6 556	1,00	0,82	0,93	0,89	1,02	0,90	1,00	0,95	0,95	0,56	2 098 482
9	2 590 000	9 250	0,95	8 788	0,92	1,00	0,95	1,02	0,93	0,97	1,00	0,99	0,99	0,79	3 121 668
10	3 200 000	26 667	0,95	25 333	1,10	1,00	0,95	0,82	0,94	0,90	0,97	0,97	0,99	0,68	4 501 885
11	3 940 000	15 887	0,95	15 093	1,07	0,96	0,96	0,98	1,06	0,90	1,00	0,97	1,00	0,89	4 185 501
12	1 690 000	11 267	0,95	10 703	0,92	1,00	0,91	0,86	0,97	0,90	0,97	0,99	0,97	0,59	2 742 141
13	4 700 000	27 647	0,95	26 265	0,96	1,00	0,98	0,88	0,99	0,92	0,97	1,00	1,01	0,74	6 044 012
14	1 990 000	19 900	0,98	19 502	0,92	0,92	0,95	0,79	0,98	0,90	0,97	0,97	0,97	0,51	3 813 897
15	3 990 000	31 172	1,00	31 172	1,28	1,00	0,95	0,83	0,95	0,92	1,00	0,96	0,98	0,83	4 807 867
16	2 450 000	22 273	1,00	22 273	0,91	0,96	0,96	0,81	1,04	0,97	0,97	1,00	0,98	0,65	3 760 922
17	3 690 000	23 063	1,00	23 063	0,98	1,03	0,97	0,87	0,98	0,92	0,97	1,00	1,00	0,74	4 953 207
18	4 950 000	23 023	0,95	21 872	0,93	1,00	0,98	0,94	1,17	1,02	1,00	1,00	1,01	1,03	4 553 911
19	3 400 000	21 118	1,00	21 118	0,92	1,00	0,98	0,87	1,08	0,97	0,97	1,00	1,00	0,80	4 265 584
20	3 200 000	17 978	1,00	17 978	1,28	0,96	0,97	0,89	0,96	1,00	1,00	0,95	0,97	0,94	3 409 891
Celkem průměr														Kč	3 929 595
Minimum														Kč	2 098 482
Maximum														Kč	6 044 012
Směrodatná výběrová odchylka														s	880 037
Variační rozpětí														Kč	0,2240
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s		Kč	3 049 558
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s		Kč	4 809 632
Odhadovaná cena rodinného domu po zaokrouhlení														Kč	3 950 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny														
K ₁	Koeficient úpravy na lokalitu														
K ₂	Koeficient úpravy na celkový technický stav														
K ₃	Koeficient úpravy na vybavení a příslušenství														
K ₄	Koeficient úpravy na velikost užitné plochy														
K ₅	Koeficient úpravy na velikost pozemku														
K ₆	Koeficient úpravy na existenci garáže														
K ₇	Koeficient úpravy na počet podlaží														
K ₈	Koeficient úpravy na výskyt vedlejších staveb														
K ₉	Koeficient úpravy na úvahu znalce														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inserce přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti		IO = (K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K ₆ × K ₇ × K ₈ × K ₉)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

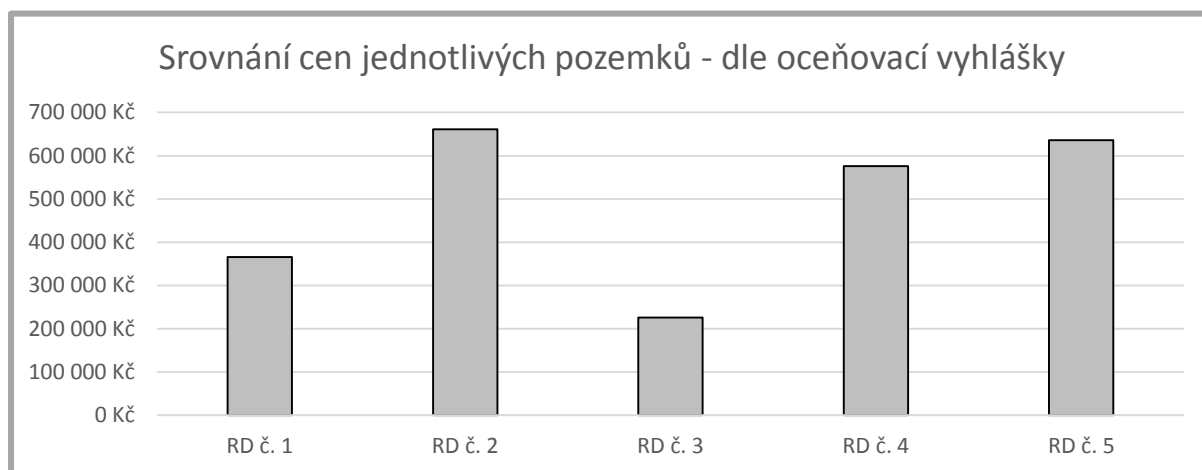
9 CENY POZEMKŮ ZJIŠTĚNÉ POMOCÍ NÁKLADOVÉ METODY

Pro potřeby diplomové práce byly pozemky oceněny pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Tab. č. 9 – Přehled zjištěných cen pozemků (autor)

	Plocha pozemku	Ocenění dle vyhlášky	Jednotková cena
Jednotka	(m ²)	(Kč)	(Kč/m ²)
RD č. 1	637	365 500	573,78
RD č. 2	1 220	661 200	541,97
RD č. 3	408	225 720	553,24
RD č. 4	1 097	576 220	525,27
RD č. 5	1 790	636 250	355,45

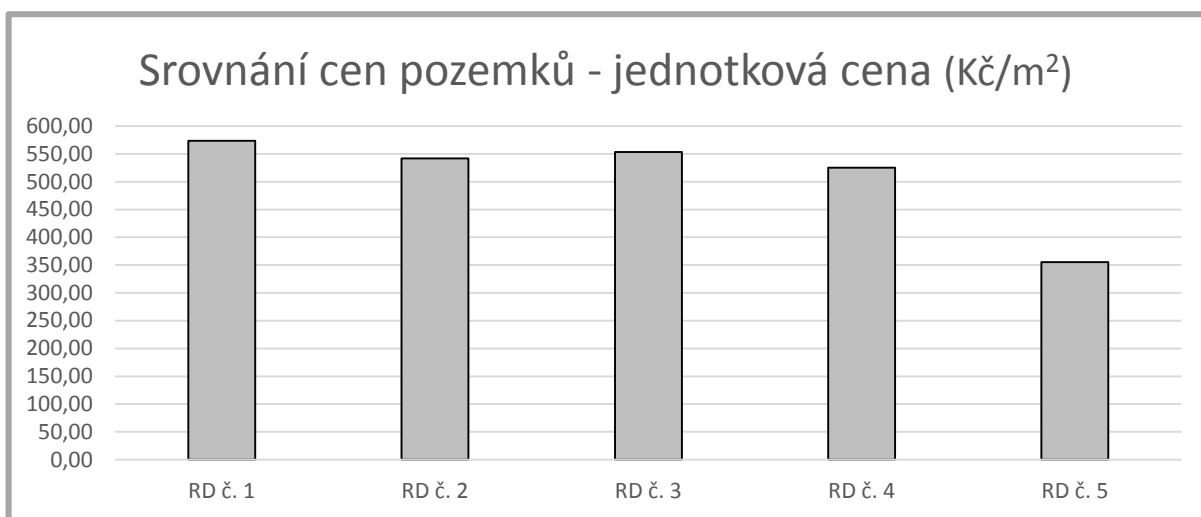
Z níže uvedeného grafu lze jednoduše vyčíst, jakou hodnotu má který pozemek. Vše závisí na velikosti pozemku a jednotkové ceně.



Graf č. 2 – Přehled zjištěných cen jednotlivých pozemků (autor)

Z výsledných cen pozemků oceněných pomocí oceňovací vyhlášky jde jednoznačně vidět, že jednotková cena u prvních čtyř rodinných domů je téměř stejná. U rodinného domu č. 5 je jednotková cena výrazně nižší. Je to způsobeno tím, že rodinný dům č. 5 se nachází v obci Roštín, kde je horší občanská vybavenost než v městech Koryčany a Morkovice-Slížany.

Největší jednotková cena v jednotném funkčním celku je u rodinného domu č. 1, který se nachází v městě Koryčany. Hlavní roli zde hraje rozdílný index polohy, přesněji vzdálenost zastávky hromadné dopravy od rodinného domu.



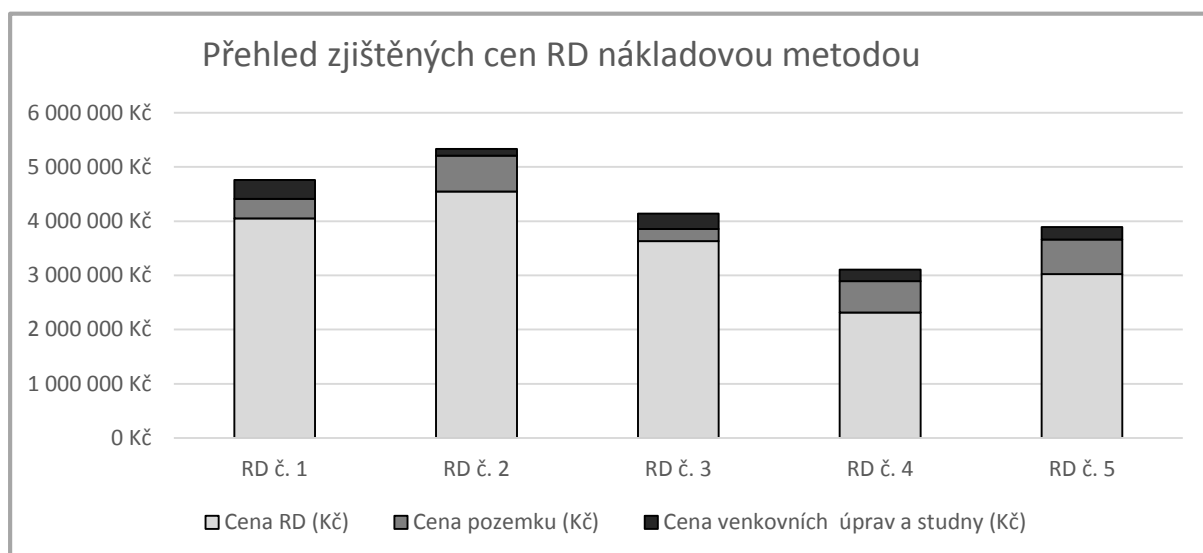
Graf č. 3 – Grafické znázornění jednotkové ceny pozemků (autor)

10 CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH NÁKLADOVOU METODOU DLE VYHLÁŠKY

Zjištěné ceny byly stanoveny pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění. Podle § 13 oceňovací vyhlášky lze použít nákladovou metodu pro výpočet rodinných domů, jestliže obestavěný prostor rodinného domu je větší než 1 100 m³. Obestavěný prostor byl vypočten z projektové dokumentace k rodinným domům, která je součástí příloh. Obestavěný prostor objektu tvoří součet prostor spodní stavby (sklep), vrchní stavby a zastřešení. Podmínku pro použití nákladové metody splňoval pouze RD č. 1, ale pro možnost srovnání je tato metoda použita i u ostatních rodinných domů, ačkoliv podmínku obestavěného prostoru nesplňují. Opotřebení staveb bylo z důvodů mimořádně dobrého technického stavu objektů zvoleno jako analytické. Výsledná cena pomocí nákladové metody je složena ze součtu ceny rodinného domu, ceny pozemku v jednotném funkčním celku a ceny venkovních úprav.

Tab. č. 10 – Přehled zjištěných cen RD nákladovou metodou (autor)

	Cena RD	Cena pozemku	Cena venkovních úprav a studny	Celková cena RD
jednotka	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(Kč)
RD č. 1	4 048 810	365 500	345 200	4 759 510
RD č. 2	4 546 000	661 200	126 690	5 333 890
RD č. 3	3 632 560	225 720	281 080	4 139 360
RD č. 4	2 316 700	576 220	216 620	3 109 540
RD č. 5	3 022 900	636 250	233 655	3 892 805



Graf č. 4 – Přehled zjištěných cen RD nákladovou metodou (autor)

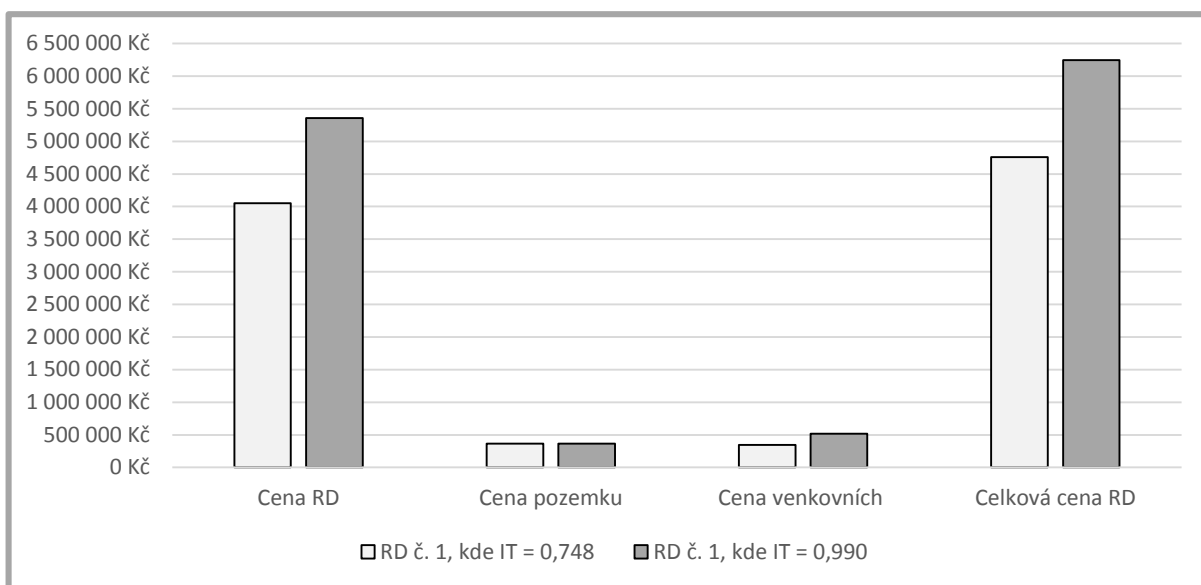
Nejvyšší zjištěnou cenu má rodinný dům č. 2. Důvodů existuje více, je to ovlivněno velikostí a cenou pozemku, kde u RD č. 2 vyšla cena nejvíce a jednak cenou rodinného domu, která vyšla rovněž jako nejvyšší ze všech oceňovaných rodinných domů. Nejnižší cenu rodinného domu má rodinný dům č. 4. Je to způsobeno tím, že je tvořen nejmenším obestavěným prostorem z oceňovaných objektů.

Z pravidla tomu bývá tak, že rodinný dům s největším obestavěným prostorem ve výsledku je i ten nejdražší. Zde největší obestavěný prostor tvoří RD č. 1, který činí 1 324,04 m³ a druhý největší RD č. 2 činí 788,34 m³. Jedním z hlavních důvodů, proč vyšla cena u RD č. 2 větší než u RD č. 1, je ten, že stavba u RD č. 1 není součástí pozemku, tudíž dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky, je index trhu výrazně nižší, než kdyby stavba byla součástí pozemku. Tento koeficientem I_T výrazně ovlivnil cenu rodinného domu a cenu venkovních úprav vypočtenou pomocí nákladové metody. Další roli hraje i opotřebení stavby.

Tab. č. 11 – Srovnání ceny RD č. 1 s rozdílným indexem trhu I_T – nákladová metoda (autor)

	Cena RD	Cena pozemku	Cena venkovních úprav a studny	Celková cena RD
jednotka	(Kč)	(Kč)	(Kč)	(Kč)
RD č. 1, kde $I_T = 0,748$	4 048 810	365 500	345 200	4 759 510
RD č. 1, kde $I_T = 0,990$	5 358 720	365 500	518 670	6 242 890
			Rozdíl ceny	1 483 380

Pro srovnání byl proveden výpočet, který zjišťuje, jaká by byla cena RD č. 1 v případě, byla by stavba součástí pozemku. Rozdíl činí necelých 1,5 milionu Kč. Pokud by stavba u RD č. 1 byla součástí pozemku a byl použit koeficient $I_T = 0,990$, nejvyšší cenu by tvořil RD č. 1.



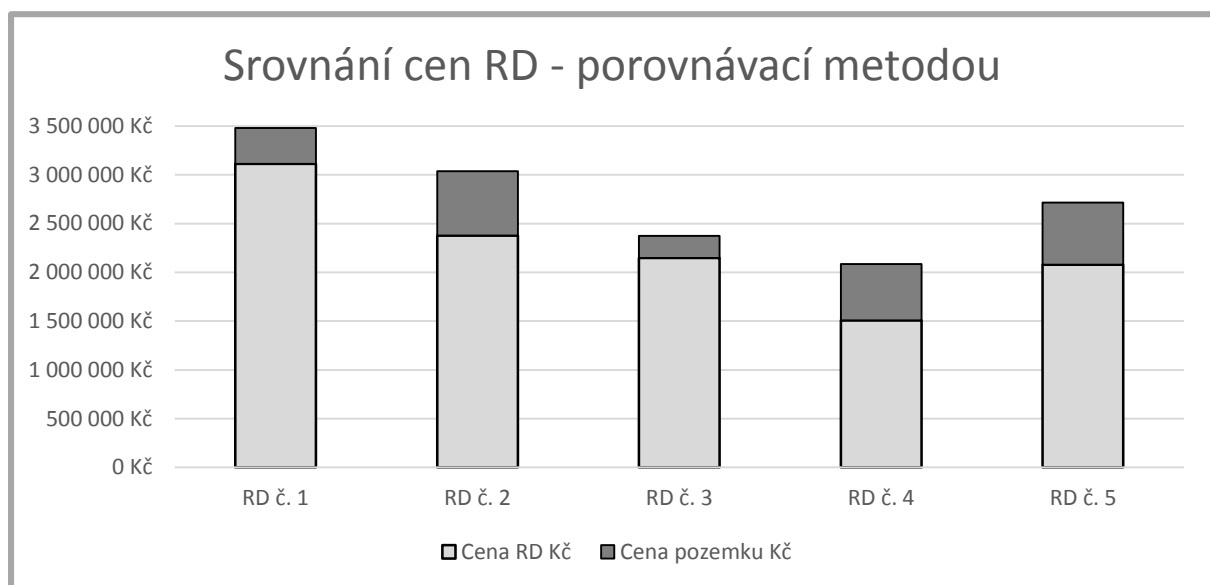
Graf č. 5 – Srovnání ceny RD č. 1 s rozdílným indexem trhu – nákladová metoda (autor)

11 CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH POROVNÁVACÍ METODOU DLE VYHLÁŠKY

Zjištěné ceny byly stanoveny pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění. Podle § 34 oceňovací vyhlášky lze použít výnosovou metodu pro výpočet rodinných domů, jestliže obestavěný prostor rodinného domu je menší než 1 100 m³. Podmínku pro použití nákladové metody nesplňoval pouze RD č. 1, ale pro možnost srovnání je tato metoda použita u všech rodinných domů, ačkoliv podmínku obestavěného prostoru všechny nesplňují. Výsledná cena zjištěná pomocí porovnávací metody se skládá z ceny rodinného domu a ceny pozemku v jednotném funkčním celku. V ceně zjištěné pomocí vyhláskové metody jsou v sobě zahrnuty i ceny venkovních úprav, z tohoto důvodu se ceny venkovních úprav nepřičítají.

Tab. č. 12 – Přehled zjištěných cen RD porovnávací metodou (autor)

	Cena RD	Cena pozemku	Celková cena RD
jednotka	Kč	Kč	Kč
RD č. 1	3 113 790	365 500	3 479 290
RD č. 2	2 376 170	661 200	3 037 370
RD č. 3	2 149 350	225 720	2 375 070
RD č. 4	1 508 850	576 220	2 085 070
RD č. 5	2 078 720	636 250	2 714 970



Graf č. 6 – Přehled zjištěných cen RD porovnávací metodou (autor)

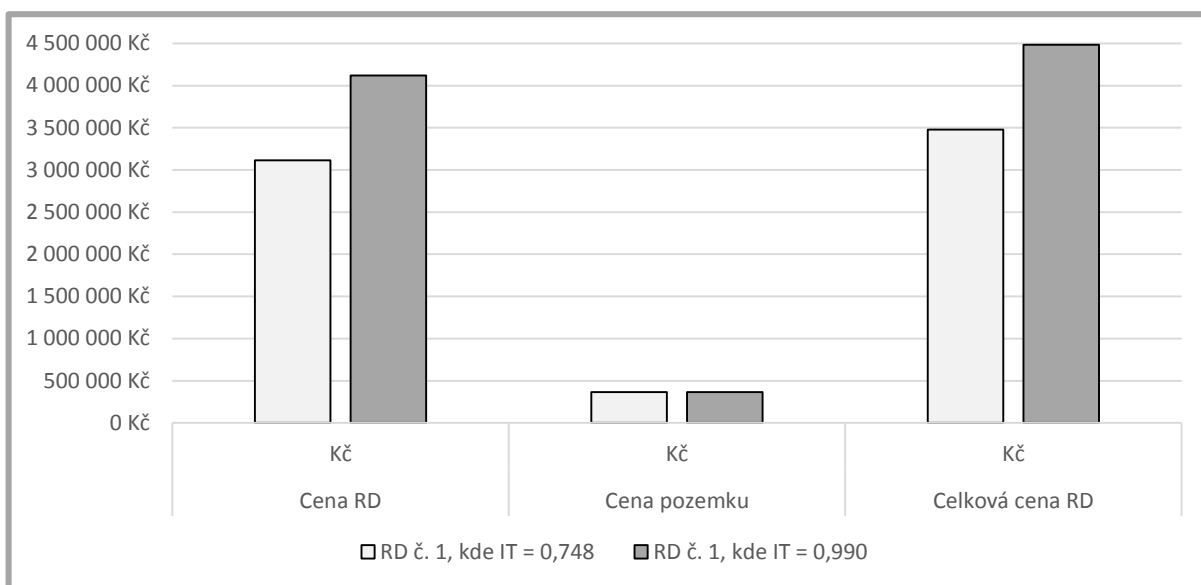
Nejvyšší zjištěnou cenu má rodinný dům č. 1. Důvodem je to, že RD č. 1 má největší obestavěný prostor, který činí 1 324,04 m³ a druhý největší má RD č. 2 činí 788,34 m³. Lze říci, že při určení ceny porovnávací metodou převážně rozhoduje velikost obestavěného prostoru a velikost pozemku. Neuvažuje se zde s opotřebením stavby, které má velký vliv na určení ceny rodinného domu. Nejnižší cenu rodinného domu má rodinný dům č. 4. Je to způsobeno tím, že tvoří nejmenším obestavěným prostorem z oceňovaných objektů.

Zde bylo rovněž uvažováno, že stavba u RD č. 1 není součástí pozemku, tudíž dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky, je index trhu výrazně nižší, než kdyby stavba byla součástí pozemku. Tento koeficientem I_T výrazně ovlivnil cenu rodinného domu vypočtenou pomocí porovnávací metody.

Tab. č. 13 – Srovnání ceny RD č. 1 s rozdílným indexem trhu I_T – porovnávací metoda (autor)

	Cena RD	Cena pozemku	Celková cena RD
jednotka	Kč	Kč	Kč
RD č. 1, kde $I_T = 0,748$	3 113 790	365 500	3 479 290
RD č. 1, kde $I_T = 0,990$	4 121 190	365 500	4 486 690
	Rozdíl ceny		1 007 400

Pro srovnání byl proveden výpočet, jaká by byla cena RD č. 1, kdyby stavba byla součástí pozemku. Rozdíl dělá 1 milion Kč. Pokud by stavba u RD č. 1 byla součástí pozemku a byl použit koeficient $I_T = 0,990$, byla by cena samotného rodinného domu u RD č. 1. dvakrát větší jak u RD č. 3, 4, 5.



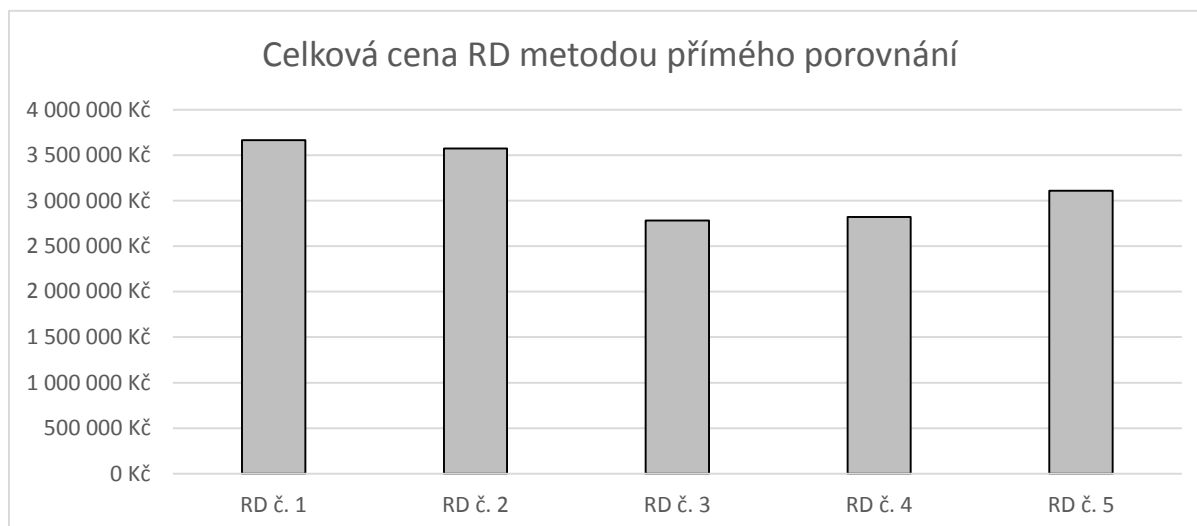
Graf č. 7 – Srovnání ceny RD č. 1 s rozdílným indexem trhu – porovnávací metoda (autor)

12 CENY RODINNÝCH DOMŮ ZJIŠTĚNÝCH METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Tento způsob ocenění odráží aktuální situaci na trhu a proto je dle mého názoru nejobjektivnější. Vychází se z již známých realizovaných obchodů s rodinnými domy, případně s inzerovanými rodinnými domy na internetových portálech realitních kanceláří. U inzercí se musí počítat s nadsazenou cenou, která postupně s časem klesá, dokud se objekt neprodá. Pro porovnání byla vytvořena databáze 20 srovnatelných objektů, která je součástí příloh. Do výsledné ceny z přímého porovnání je zahrnuta i cena pozemku. Pokud bychom chtěli srovnat samotné rodinné domy bez pozemku, museli bychom z ceny určené přímým porovnáním odstranit cenu pozemku. Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby a pozemku bylo určeno pomocí Naegeliho metody třídy polohy.

Tab. č. 14 – Přehled zjištěných cen RD metodou přímého porovnání (autor)

	Metoda přímého porovnání	Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby a pozemku	Celková cena RD metodou přímého porovnání
jednotka	Kč	%	Kč
RD č. 1	3 950 000	7,20	3 665 600
RD č. 2	3 850 000	7,20	3 572 800
RD č. 3	3 000 000	7,20	2 784 000
RD č. 4	3 000 000	6,00	2 820 000
RD č. 5	3 300 000	5,80	3 108 600



Graf č. 8 – Přehled zjištěných cen RD metodou přímého porovnání (autor)

Ceny rodinných domů RD č. 1 a 2 jsou téměř totožné. Nejnižší cenu při ocenění metodou přímého porovnání má RD č. 3. Ceny jednotlivých rodinných domů byly určeny dle pečlivě uvážených koeficientů odlišnosti, které slouží k úpravě ceny. Pro pečlivější ocenění rodinných domů metodou přímého porovnání bylo použito celkem 10 koeficientů, včetně redukčního koeficientu na pramen ceny K_{CR} .

13 SHRUTÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN

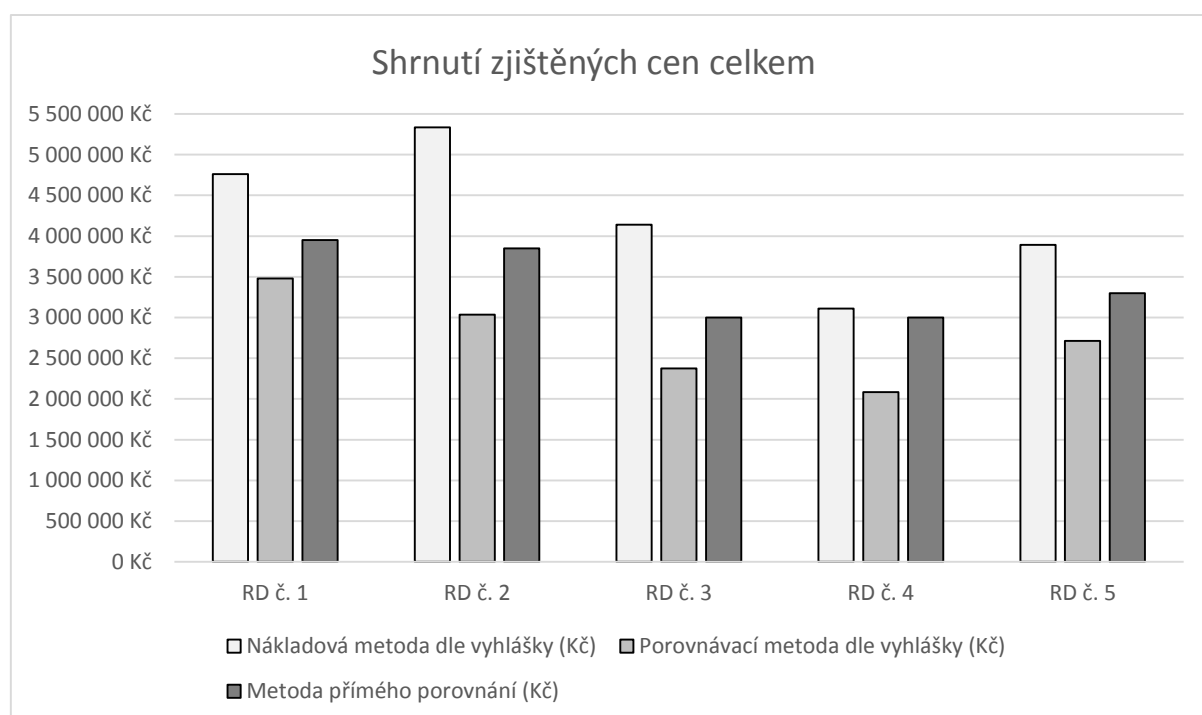
Pro zjištění cen rodinných domů byly použity celkem tři metody. První dvě metody byly provedeny pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění. Jedná se o metody nákladovou a porovnávací. Pomocí vyhlášky bylo rovněž provedeno ocenění venkovních úprav a pozemků. Třetí metoda použita pro zjištění cen rodinných domů byla metoda přímého porovnání tržních cen z vytvořené databáze s rodinnými domy. Dále bylo určeno procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby a pozemku pomocí Naegeliho metody třídy polohy.

Tab. č. 15 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů, kde u RD č. 1 je $I_T=0,748$ (autor)

	Obestavěný prostor	Nákladová metoda dle vyhlášky	Porovnávací metoda dle vyhlášky	Metoda přímého porovnání
jednotka	(m ³)	(Kč)	(Kč)	(Kč)
RD č. 1	1 324,04	4 048 810	3 113 790	3 665 600
RD č. 2	788,34	4 546 000	2 376 170	3 572 800
RD č. 3	738,98	3 632 560	2 149 350	2 784 000
RD č. 4	558,64	2 316 700	1 508 850	2 820 000
RD č. 5	727,83	3 022 900	2 078 720	3 108 600

Tab. č. 16 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů celkem, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,748$ (autor)

	Obestavěný prostor	Nákladová metoda dle vyhlášky	Porovnávací metoda dle vyhlášky	Metoda přímého porovnání
jednotka	(m ³)	(Kč)	(Kč)	(Kč)
RD č. 1	1 324,04	4 759 510	3 479 290	3 950 000
RD č. 2	788,34	5 333 890	3 037 370	3 850 000
RD č. 3	738,98	4 139 360	2 375 070	3 000 000
RD č. 4	558,64	3 109 540	2 085 070	3 000 000
RD č. 5	727,83	3 892 805	2 714 970	3 300 000



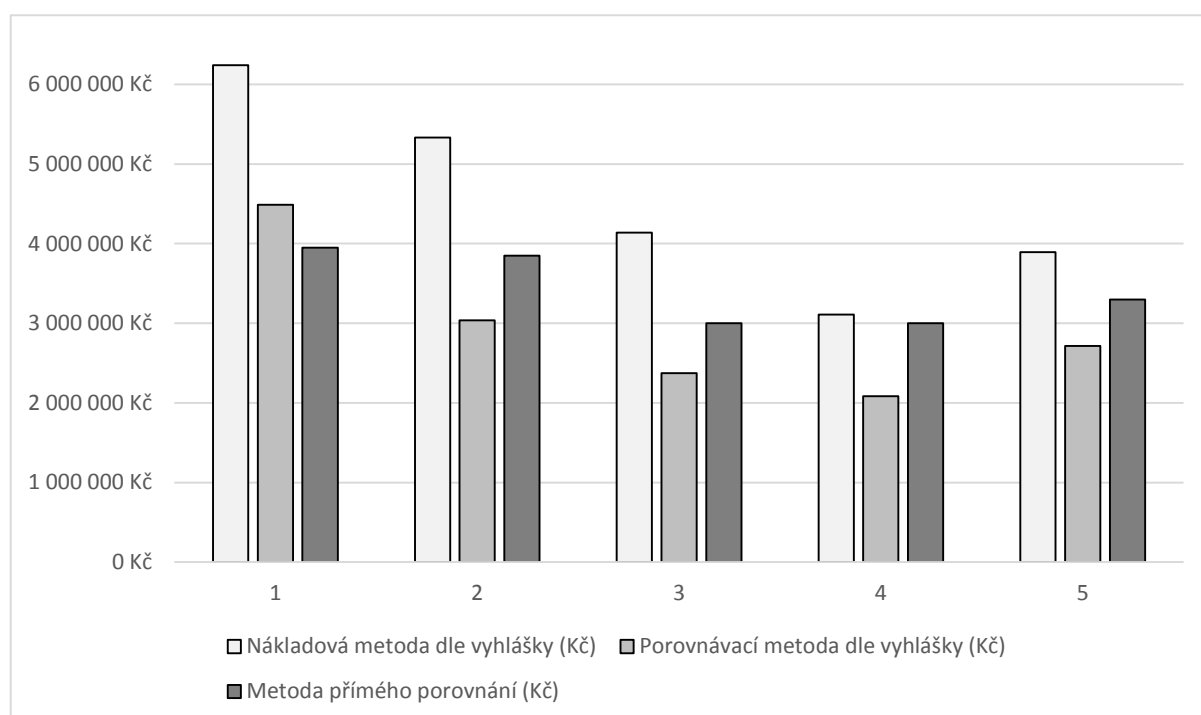
Graf č. 9 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů celkem, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,748$ (autor)

Nejvyšší ceny nemovitostí byly zjištěny pomocí ocenění nákladovým způsobem dle vyhlášky. Naopak nejnižší ceny byly vypočteny pomocí ocenění porovnávacím způsobem. Tržní cena určená přímým porovnáním se výslednou cenou blíží cenám zjištěným pomocí nákladové metody.

Pro srovnání byl proveden celkový výpočet metody nákladové a výnosové, abychom zjistili, jaká by byla cena RD č. 1, kdyby stavba byla součástí pozemku. Pokud by stavba u RD č. 1 byla součástí pozemku a byl by použit koeficient $I_T = 0,990$, tak u metody nákladové by rozdíl dělal 1,5 milionu Kč a u metody výnosové by rozdíl dělal 1 milion Kč.

Tab. č. 17 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů celkem, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,990$ (autor)

	Obestavěný prostor	Nákladová metoda dle vyhlášky	Porovnávací metoda dle vyhlášky	Metoda přímého porovnání
jednotka	(m ³)	(Kč)	(Kč)	(Kč)
RD č. 1	1 324,04	6 242 890	4 486 690	3 950 000
RD č. 2	788,34	5 333 890	3 037 370	3 850 000
RD č. 3	738,98	4 139 360	2 375 070	3 000 000
RD č. 4	558,64	3 109 540	2 085 070	3 000 000
RD č. 5	727,83	3 892 805	2 714 970	3 300 000



Graf č. 10 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů celkem, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,990$ (autor)

Cena obvyklá u rodinných domů byla určena odborným odhadem.

Tab. č. 18 – Cena obvyklá rodinného domu (autor)

	Obestavěný prostor	Cena obvyklá
jednotka	(m ³)	(Kč)
RD č. 1	1 324,04	3 900 000
RD č. 2	788,34	3 800 000
RD č. 3	738,98	2 900 000
RD č. 4	558,64	2 800 000
RD č. 5	727,83	3 100 000

14 VLIV KONSTRUKCE NA VÝŠI CENY OBVYKLÉ

Jedním z úkolů diplomové práce bylo určení vlivu typu konstrukce na výši ceny rodinného domu. Do oceňovaných objektů patří tři zděné rodinné domy a dvě dřevostavby. Pro určení vlivu typu konstrukce byla stanovena jednotková cena rodinných domů z ceny obvyklé.

Tab. č. 19 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů (autor)

	Obestavěný prostor	Cena obvyklá	Jednotková cena z ceny obvyklé
jednotka	(m ³)	(Kč)	Kč/m ²
RD č. 1 - dřevostavba	1 324,04	3 900 000	2 946
RD č. 2 - dřevostavba	788,34	3 800 000	4 820
RD č. 3 - zděný	738,98	2 900 000	3 924
RD č. 4 - zděný	558,64	2 800 000	5 012
RD č. 5 - zděný	727,83	3 100 000	4 259

Při zpracování diplomové práce bylo zjištěno, že cenu obvyklou typ konstrukce neovlivňuje. Z výsledků lze usoudit, že výše jednotkové ceny z ceny obvyklé závisí na velikosti obestavěného prostoru. Jednotková cena u rodinných domů s větším obestavěným prostorem je nižší než u rodinných domů s menším obestavěným prostorem.

15 ZÁVĚR

Práce je členěná do dvou částí. První část je teoretická, zabývající se problematikou související s oceňováním a jsou zde rovněž uvedeny právní předpisy, které jsou potřebné k provedení ocenění. V další kapitole jsou uvedeny základní pojmy související s oceňováním a způsoby ocenění, podle kterých jsou v diplomové práci rodinné domy oceněny. V druhé části jsou uvedeny popisy vybraných oceňovaných rodinných domů, popis lokality a lokálního trhu s nemovitými věcmi a prezentovány výsledky ocenění pěti rodinných domů, které byly zjištěny třemi metodami ocenění. Obvyklá cena byla stanovena odborným odhadem na základě metod ocenění jednotlivých rodinných domů. V druhé části diplomové práce jsou obsaženy přílohy s jednotlivými výpočty, které slouží k určení cen rodinných domů.

Ocenění rodinných domů lze rozdělit na dva hlavní způsoby. Prvním je ocenění dle platných předpisů, kde je postup pevně daný legislativou. Pro potřeby diplomové práce byl použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění. Druhým způsobem ocenění byla metoda tržního ocenění, která není vymezena žádným předpisem. Tato metoda vychází z aktuálního dění na trhu s daným typem zboží. Metoda se zakládá na porovnání nemovité věci na základě reálně zobchodovaných nebo inzerovaných nemovitých věcí, které jsou následně seskupeny do databáze a výsledná cena je upravena koeficienty.

Díličními úkoly práce bylo zjištění ceny pěti rodinných domů nákladovou a porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu a určení ceny obvyklé pomocí metody přímého porovnání, ve které byla využita vytvořená databáze nabídkových cen srovnatelných rodinných domů. Dalším úkolem bylo určení cen pozemků v jednotném funkčním celku. Pozemky byly oceněny dle platných předpisů a Naegeliho metodou třídy polohy, která se využila v metodě přímého porovnání pro stanovení ceny samostatného rodinného domu bez pozemku. V práci byly taktéž oceněny venkovní úpravy u jednotlivých rodinných domů. Pro potřeby ocenění byly vypočteny obestavěné prostory rodinných domů na základě projektové dokumentace, která byla získána od zodpovědných projektantů staveb. Informace o pozemcích byly získány z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Informace o nebezpečí výskytu povodně, které jsou volně dostupné, byly získány z internetového portálu České asociace pojišťoven. Veškeré výše uvedené informace jsou v části Přílohy, která je součástí diplomové práce.

Výsledné ceny rodinných domů s pozemky v jednotném funkčním celku jsou uvedeny v závěrečné části práce. Jednotková cena je u prvních čtyř rodinných domů téměř stejná,

u rodinného domu č. 5 je nižší. Je to způsobeno tím, že rodinný dům č. 5 se nachází v obci Roštín, kde je horší občanská vybavenost než v ostatních městech. Nejvyšší ceny všech oceňovaných nemovitostí byly zjištěny pomocí ocenění nákladovým způsobem dle vyhlášky, na druhou stranu nejnižší ceny byly vypočteny pomocí ocenění porovnávacím způsobem. Cena určená metodou přímého porovnání se výslednou cenou nejvíce blíží cenám zjištěným pomocí metody nákladové. Důvodem odlišnosti ve zjištěných cenách může být rozdíl v základní ceně za m^3 a rovněž to, že v nákladové metodě se vybavení a venkovní úpravy u rodinného domu posuzují detailněji než u metody porovnávací. Podle mého názoru je nejobjektivnější způsob ocenění rodinných domů metodou přímého porovnání, jelikož je zde promítána aktuální situace na trhu.

Výsledky ceny rodinného domu č. 1, vypočteny dle vyhlášky metodou nákladovou a porovnávací, byly pro srovnání v závěrečné části diplomové práce určeny dvojím způsobem. Jednou jako rodinný dům, kde stavba je součástí pozemku a jednou kde stavba není součástí pozemku. Z tohoto šetření bylo zjištěno, že koeficient indexu trhu výrazně ovlivnil cenu rodinného domu vypočtenou pomocí porovnávací i nákladové metody, rovněž se promítl i do ocenění venkovních úprav a studní.

Pro zjištění, jak typ konstrukce ovlivňuje výši ceny obvyklé rodinných domů v okrese Kroměříž, byla stanovena jednotková cena rodinných domů z ceny obvyklé. Mezi oceňovanými objekty se nachází tři rodinné domy zděné a dvě dřevostavby. Během zpracování diplomové práce bylo zjištěno, že cenu obvyklou typ konstrukce nijak výrazně neovlivňuje. Základní ceny za m^3 obestavěného prostoru rodinných domů pro dřevostavby a zděné konstrukce dané oceňovací vyhláškou příloze č. 11 se rovněž extrémně neliší. Při porovnání typu rodinných domů pomocí indexu konstrukce vypočteného dle přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky bylo zjištěno, že provedení obvodových stěn u dřevostaveb je o 4 % vyšší než u obvodových stěn z cihelného nebo tvárnicevého zdiva. I navzdory tomuto zjištění je výsledná hodnota indexu konstrukce velmi podobná a typ konstrukce rodinného domu nijak výrazně neovlivňuje cenu rodinného domu. Z výsledků je patrné, že jednotková cena rodinných domů je závislá na velikosti obestavěného prostoru. Mezi další faktory, které ovlivňují cenu obvyklou, jsou technický stav budovy, stáří nemovité věci, velikost pozemku nebo rozsah venkovních úprav.

V diplomové práci je pracováno s omezeným počtem vybraných pěti rodinných domů v okrese Kroměříž. V jiných lokalitách a jiných podmínkách můžou být zjištěné ceny diametrálně odlišné.

16 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění
- (2) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění
- (3) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění
- (4) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v aktuálním znění
- (5) Zákon č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění
- (6) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění
- (7) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (8) BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. Praha: LINDE Praha, a.s., 2007. 740 str. ISBN 978-80-7201-679-2
- (9) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v aktuálním znění
- (10) Zastavěná plocha stavby - jak se změří a co všechno se do ní počítá? *Estav.cz* [online]. © 2014-2018 [cit. 2018-05-10].
Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/1964.zastavena-plocha-stavby-jak-se-zmeri-a-co-vsechno-se-do-ni-pocita>
- (11) Definice ploch. *Vasdomovnik.cz* [online]. [cit. 2018-05-10].
Dostupné z: <https://www.vasdomovnik.cz/aktuality/13-10-definice-ploch.htm>
- (12) Nařízení Komise (ES) č. 1503/2006 ze dne 28. září 2006, v aktuálním znění
- (13) Obestavěný prostor. *Ocenovani-znojemsko.webnode.cz* [online]. [cit. 2018-05-11].
Dostupné z: <https://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/obestaveny-prostor/>
- (14) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v aktuálním znění
- (15) Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění
- (16) HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. První vydání. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 str. ISBN 978-80-214-4568-0.
- (17) Nabídka a poptávka. *Wikipedia.org/wiki/Soubor* [online]. [cit. 2018-05-14].
Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Nabídka_poptávka.png
- (18) Oceňování nemovitostí a cenové mapy. In: *5/3 tržní oceňování nemovitostí* [online]. [cit. 2018-05-14]. Dostupné z:
http://www.dashofer.cz/download/pdf/nem_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX

- (19) Zlínský kraj: 2000 – 2010. *Krajský parlament dětí a mládeže Zlínského kraje* [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <http://kpdm-zk.eu/index.php?clanek=36>
- (20) Okresy zlínského kraje. *Risy.cz* [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/zlinsky-kraj/okresy>
- (21) Charakteristika okresu Kroměříž. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xz/charakteristika_okresu_kromeriz
- (22) Památky - turistika. *Mistopisy.cz* [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/5743/kromeriz/pamatky-turistika/>
- (23) Mapy.cz. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <http://mapy.cz/základní>
- (24) Nahlížení do katastru nemovitostí – katastrální mapa. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
- (25) Povodňové mapy. *Česká asociace pojišťoven* [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

Seznam obrázků

Obr. č. 1 – Určení zastavěné plochy (10)	19
Obr. č. 2 – Schéma pro metodu přímého porovnání (16)	31
Obr. č. 3 – Schéma pro metodu přímého porovnání (7)	35
Obr. č. 4 – Zlínský kraj (19)	36
Obr. č. 5 – Květná zahrada (22).....	37
Obr. č. 6 – Zakreslení oceňovaných rodinných domů (23)	39
Obr. č. 7 – Fotografie RD č. 1 (archiv autora).....	40
Obr. č. 8 – Výřez z katastrální mapy RD č. 1 (24)	40
Obr. č. 9 – Fotografie RD č. 2 (archiv autora).....	42
Obr. č. 10 – Výřez z katastrální mapy RD č. 2 (24)	42
Obr. č. 11 – Fotografie RD č. 3 (archiv autora).....	43
Obr. č. 12 – Výřez z katastrální mapy RD č. 3 (24)	44
Obr. č. 13 – Fotografie RD č. 4 (archiv autora).....	45
Obr. č. 14 – Výřez z katastrální mapy RD č. 4 (24)	46
Obr. č. 15 – Fotografie RD č. 5 (archiv autora).....	47
Obr. č. 16 – Výřez z katastrální mapy RD č. 5 (24)	48

Seznam tabulek

Tab. č. 1 – Podíl pozemku z celku u nové stavby (7)	34
Tab. č. 2 – Geografické údaje okresů (20)	37
Tab. č. 3 – Rozdělení koeficientů na celkový technický stav (autor)	51
Tab. č. 4 – Rozdělení koeficientů dle existence garáže (autor).....	52
Tab. č. 5 – Rozdělení koeficientů úprav dle počtu podlaží (autor)	52
Tab. č. 6 – Rozdělení koeficientů úpravy podle sousedních staveb (autor).....	53
Tab. č. 7 – Metoda přímého porovnání (autor)	54
Tab. č. 8 – Metoda přímého porovnání, druhá část (autor).....	57
Tab. č. 9 – Přehled zjištěných cen pozemků (autor)	58
Tab. č. 10 – Přehled zjištěných cen RD nákladovou metodou (autor).....	59
Tab. č. 11 – Srovnání ceny RD č. 1 s rozdílným indexem trhu I_T – nákladová metoda (autor).....	60
Tab. č. 12 – Přehled zjištěných cen RD porovnávací metodou (autor).....	61
Tab. č. 13 – Srovnání ceny RD č. 1 s rozdílným indexem trhu I_T – porovnávací metoda (autor).....	62
Tab. č. 14 – Přehled zjištěných cen RD metodou přímého porovnání (autor).....	63
Tab. č. 15 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,748$ (autor)	64
Tab. č. 16 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů celkem, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,748$ (autor).....	65
Tab. č. 17 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů celkem, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,990$ (autor).....	66
Tab. č. 18 – Cena obvyklá rodinného domu (autor).....	66
Tab. č. 19 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů (autor)	67

Seznam vzorců

(1)	25
(2)	26
(3)	26
(4)	27
(5)	27
(6)	27
(7)	28
(8)	28
(9)	28

(10).....	31
(11).....	32
(12).....	32
(13).....	33
(14).....	33
(15).....	33
(16).....	33
(17).....	33

Seznam grafů

Graf č. 1 – Nabídka a poptávka (17).....	30
Graf č. 2 – Přehled zjištěných cen jednotlivých pozemků (autor).....	58
Graf č. 3 – Grafické znázornění jednotkové ceny pozemků (autor).....	59
Graf č. 4 – Přehled zjištěných cen RD nákladovou metodou (autor)	60
Graf č. 5 – Srovnání ceny RD č. 1 s rozdílným indexem trhu – nákladová metoda (autor)	61
Graf č. 6 – Přehled zjištěných cen RD porovnávací metodou (autor)	62
Graf č. 7 – Srovnání ceny RD č. 1 s rozdílným indexem trhu – porovnávací metoda (autor)	63
Graf č. 8 – Přehled zjištěných cen RD metodou přímého porovnání (autor)	64
Graf č. 9 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů celkem, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,748$ (autor)	65
Graf č. 10 – Shrnutí zjištěných cen rodinných domů celkem, kde u RD č. 1 je $I_T = 0,990$ (autor)	66